

# **LK PANTEBREVE ApS**

Laurids Skaus Gade 26  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/05/2016**

---

**John Wehner**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

LK PANTEBREVE ApS

Laurids Skaus Gade 26

6100 Haderslev

Telefonnummer: 30903030

CVR-nr: 29611734

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**

Kreditbanken A/S

Nørregade 15

6100 Haderslev

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for LK Pantebreve ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 15/05/2016

## Direktion

John Wehner

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for LK Pantebreve ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har herudover valgt at følge reglerne for regnskabsklasse C vedrørende noteoplysninger om anlægsaktiver. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

## Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen hidfører fra huslejeindtægt ved udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved drift af ejendommen, herunder bl.a. ejendomsskatter, el, vand og varme samt øvrig administration af ejendommen.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. M&M&A Invest ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

## Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktiverne forventede brugstider.

Bygninger: 50 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller omkostninger.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.

## Kapitalandele i joint ventures

I joint ventures hvor selskabet hæfter fuldt ud foretages prorata konsolidering i selskabets årsregnskab.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordi-nære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager M&M&A ApS om administrationsselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af

midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelses-tidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor op-gørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af for-pligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige un-derskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive an-vendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de fi-nansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		517.233	527.434
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>517.233</b>	<b>527.434</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-63.798	-126.062
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>453.435</b>	<b>401.372</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	8.770
Øvrige finansielle omkostninger .....		-224.360	-65.692
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>229.075</b>	<b>344.450</b>
Skat af årets resultat .....	1	-53.830	-112.643
<b>Årets resultat .....</b>		<b>175.245</b>	<b>231.807</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		175.245	231.807
<b>I alt .....</b>		<b>175.245</b>	<b>231.807</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		5.605.320	5.669.118
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.605.320</b>	<b>5.669.118</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.605.320</b>	<b>5.669.118</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		25.464	2.102
Andre tilgodehavender .....		0	17.398
Periodeafgrænsningsposter .....		30.120	14.984
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>55.584</b>	<b>34.484</b>
Likvide beholdninger .....		466.457	181.479
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>522.041</b>	<b>215.963</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.127.361</b>	<b>5.885.081</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-784.953	-960.198
Disponible reserver .....		156.659	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>-503.294</b>	<b>-835.198</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.815.764	3.962.597
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.815.764</b>	<b>3.962.597</b>
Gæld til banker .....		2.420.975	2.420.974
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		7.363	7.363
Skyldig selskabsskat .....		166.473	112.643
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		220.080	216.702
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.814.891</b>	<b>2.757.682</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.630.655</b>	<b>6.720.279</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.127.361</b>	<b>5.885.081</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-53.830	-112.643
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-53.830</u>	<u>-112.643</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.879.776	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.879.776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	246.659	0	0
Årets afskrivning	63.798	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>310.457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.569.319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Andel af årets resultat</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	0	-960.198	0	-835.198
Andel af årets resultat	0	156.659	0	0	156.659
Ovf. jf. resultatdisponering	0	0	175.245	0	175.235
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>156.659</b>	<b>-784.953</b>	<b>0</b>	<b>-503.304</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	3.815.763	150.000	3.656.763	3.065.763
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>3.815.763</b>	<b>150.000</b>	<b>3.656.763</b>	<b>3.065.763</b>

### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investering- og konsulentvirksomhed, samt dermed beslægtet virksomhed. Selskabet indgår med 50% andel i arbejdsfællesskabet LKI Projektudvikling I/S.

### 6. Oplysning om usikkerhed om going concern

#### Kapitalberedskab

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstituts vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Selskabet har modtaget positivt tilsagn om, at kreditinstituttet vil fastholde den eksisterende kreditfacilitet som minimum til udgangen af 2016. På baggrund heraf er det er ledelsen vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at dækker selskabets behov for likviditet i 2016.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M&M&A Invest ApS. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med M&M&A Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 0 tkr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter direkte og solidarisk for gældsforpligtelser i LKI Projektudvikling I/S

## 9. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

LK Pantebreve ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

M&M&A Invest ApS, Slotsgade 19 B, 6100 Haderslev, der er hovedanpartshaver.

Ejerforhold

M&M&A Invest ApS, er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen: