



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Lundhuset ApS

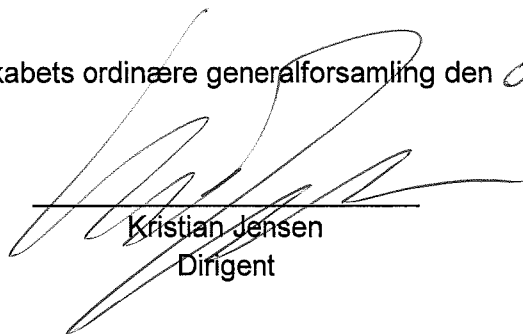
Thorsvænge 68A

4673 Rødvig Stevns

(CVR-nr. 29 78 69 17)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 09/11 2016



Kristian Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4**Ledelsesberetning**

Beretning

6**Årsregnskab for 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

Selskabsoplysninger

Selskabet Lundhuset ApS
Thorsvænge 68A
4673 Rødvig Stevns

CVR-nr.: 29 78 69 17
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion Kristian Jensen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Lundhuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

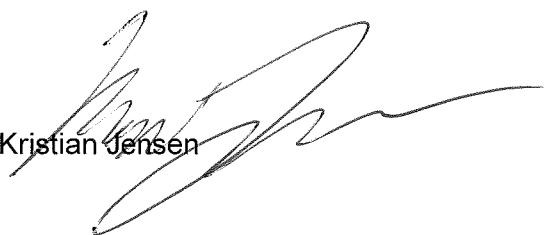
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødvig Stevns, den 31. oktober 2016

Direktion


Kristian Jensen

Til kapitalejerne i Lundhuset ApS**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Lundhuset ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 31. oktober 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)


Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførelse af boliger, samt hermed beslægtede opgaver

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 190.424. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 og balancen pr. 30. juni 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Lundhuset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringejendomme indregnes til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model, med understøttelse af ekstern mægler vurdering. Investeringejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse af ejendomme til eksternt salg. Enkelte ejendomme beholdes i koncernen med henblik på udlejning. Alle koncernens ejendomme optages som investeringejendomme, for kontinuitet i koncernen, så ændres praksis for selskabets ejendom i lighed hermed.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forbedring af årets resultat før skat på t.kr. 36. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 8, hvorefter årets resultat efter skat forbedres med t.kr. 28. Dette års balancesum forøges med t.kr. 36, mens egenkapitalen forøges med t.kr. 28.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt ikke-fakturerede indtægter vedrørende uafsluttede igangværende arbejder. Indregning sker, når

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed.

Igangværende arbejder indregnes i takt med at ydelsen leveres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Kristian Jensen Holding 2006 ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en ekstern vurdering fra en vurderingsmand, der er baseret på de faktiske forhold på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på projektet. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger på projektet vil overstige de samlede indtægter på et projekt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Acontofaktureringer fragår i salgsværdien. De enkelte projekter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når forudbetalinger overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

11

| <u>Note</u> | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 345.723 | 134.656 |
| Af- og nedskrivninger | 0 | -36.270 |
| Driftsresultat | 345.723 | 98.386 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 48.447 | 121.400 |
| Andre finansielle omkostninger | -149.473 | -87.085 |
| Resultat før skat | 244.697 | 132.701 |
| 1 Skat af årets resultat | -54.273 | -14.841 |
| ÅRETS RESULTAT | 190.424 | 117.860 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 190.424 | 117.860 |
| Anvendelse i alt | 190.424 | 117.860 |

Balance pr. 30. juni

12

AKTIVER

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 2 Investeringsejendomme | 2.770.000 | 2.770.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.770.000</u> | <u>2.770.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>2.770.000</u> | <u>2.770.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 570.000 | 329.995 |
| 3 Igangværende arbejder for fremmed regning | 2.435.096 | 715.211 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.284.676 | 1.477.122 |
| Andre tilgodehavender | 122.925 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.607 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>4.418.304</u> | <u>2.522.328</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>4.418.304</u> | <u>2.522.328</u> |
| AKTIVER I ALT | <u>7.188.304</u> | <u>5.292.328</u> |

Balance pr. 30. juni

13

PASSIVER

| <u>Note</u> | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger | 0 | 467.504 |
| Overført resultat | 880.979 | 223.051 |
| 4 EGENKAPITAL I ALT | <u>1.005.979</u> | <u>815.555</u> |
| 1 Udskudt skat | 169.000 | 114.727 |
| HENSÆTTELSER I ALT | <u>169.000</u> | <u>114.727</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.316.782 | 1.368.644 |
| 5 Langfristet gæld i alt | <u>1.316.782</u> | <u>1.368.644</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 51.500 | 51.000 |
| Kreditinstitutter m.v. | 2.438.049 | 1.005.136 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.812.780 | 1.126.800 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 124.230 | 0 |
| Anden gæld | 269.984 | 810.466 |
| Kortfristet gæld i alt | <u>4.696.543</u> | <u>2.993.402</u> |
| GÆLD I ALT | <u>6.013.325</u> | <u>4.362.046</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>7.188.304</u> | <u>5.292.328</u> |
| 6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 31.974 |
| Årets regulering af udskudt skat | 54.273 | -17.133 |
| | <u>54.273</u> | <u>14.841</u> |
| 2 Investeringsejendomme | | |
| <p>Investeringejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model. Investeringsejendommen er indregnet til et afkast på ca. 6%. Værdiansættelsen understøttes af ekstern mægler vurdering.</p> | | |
| 3 Igangværende arbejder for fremmed regning | | |
| Salgsværdi | 9.448.606 | 6.210.051 |
| A conto faktureret | -7.013.510 | -5.494.840 |
| | <u>2.435.096</u> | <u>715.211</u> |
| 4 Egenkapital | | |
| Selskabskapital | | |
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| Reserve for opskrivninger | | |
| Saldo primo | 467.504 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 467.504 |
| Overført til overført resultat | -467.504 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>467.504</u> |

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Overført resultat | | |
| Saldo primo | 223.051 | 105.191 |
| Årets resultat | 190.424 | 117.860 |
| Overført fra reserve for nettoopskrivning | 467.504 | 0 |
| | <u>880.979</u> | <u>223.051</u> |
| Egenkapital ultimo | <u>1.005.979</u> | <u>815.555</u> |
| | | |
| 5 Langfristet gæld | | |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år | <u>1.111.000</u> | <u>1.160.000</u> |

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Eventualforpligtelser**

Selskabet har via bankforbindelsen stillet arbejdsgarantier/betalingsgarantier for t.kr. 596.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for den tilknyttede virksomhed Lund-Byg ApS's mellemværende med bankforbindelse.

Sambeskatning

Lundhuset ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kristian Jensen Holding 2006 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder: | | |
| Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt | <u>1.588.000</u> | |
| Bogført værdi af ejendom | | <u>2.770.000</u> |
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder: | | |
| Virksomhedspant | <u>1.000.000</u> | |
| Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver: | | |
| Tilgodehavender fra salgs- og tjenesteydelser | <u>570.000</u> | |
| Ejerpantebrev i ejendom | <u>540.000</u> | |
| Bogført værdi af ejendom | | <u>2.770.000</u> |