



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**L & N ERHVERVSEJENDOMME A/S**  
**ERHVERVSPARKEN 7, 9632 MØLDRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2018

---

Mogens Nørlem

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	L & N Erhvervsejendomme A/S Erhvervsparken 7 9632 Møldrup
	CVR-nr.: 29 80 06 85 Stiftet: 22. november 2006 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Benno Kornbech Larsen, Formand Mogens Nørlem Michael Kornbech Larsen
<b>Direktion</b>	Michael Kornbech Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for L & N Erhvervsjendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 15. marts 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Michael Kornbech Larsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Benno Kornbech Larsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mogens Nørlem

\_\_\_\_\_  
Michael Kornbech Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i L & N Erhvervsejendomme A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L & N Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 15. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.600.000</b>	<b>3.600.000</b>
Administrationsomkostninger.....		-809.402	-807.808
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.790.598</b>	<b>2.792.192</b>
Finansielle indtægter.....		176.048	505.503
Finansielle omkostninger.....		-382.843	-429.673
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.583.803</b>	<b>2.868.022</b>
Skat af årets resultat.....	1	-569.186	-643.994
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.014.617</b>	<b>2.224.028</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.014.617	2.224.028
<b>I ALT</b> .....		<b>2.014.617</b>	<b>2.224.028</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		30.443.417	31.171.224
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>30.443.417</b>	<b>31.171.224</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>30.443.417</b>	<b>31.171.224</b>
Andre tilgodehavender.....		375.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		82.813	0
Tilgodehavender.....		457.813	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		4.421.930	4.391.857
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>4.421.930</b>	<b>4.391.857</b>
Likvide beholdninger.....		403.780	182.889
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.283.523</b>	<b>4.574.746</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.726.940</b>	<b>35.745.970</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Selskabskapital.....		6.000.000	6.000.000
Overført overskud.....		14.519.414	12.504.797
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>20.519.414</b>	<b>18.504.797</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	4	2.063.000	1.911.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.063.000</b>	<b>1.911.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.584.267	12.297.682
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>10.584.267</b>	<b>12.297.682</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.731.733	1.722.188
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.500	15.500
Selskabsskat.....		0	88.995
Anden gæld.....		513.026	605.808
Periodeafgrænsningsposter.....		300.000	600.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.560.259</b>	<b>3.032.491</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.144.526</b>	<b>15.330.173</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.726.940</b>	<b>35.745.970</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	417.186	488.994	
Regulering af udskudt skat.....	152.000	155.000	
	<b>569.186</b>	<b>643.994</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		37.903.439	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>37.903.439</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		6.732.215	
Årets afskrivninger .....		727.807	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>7.460.022</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>30.443.417</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. januar 2017.....	6.000.000	12.504.797	18.504.797
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.014.617	2.014.617
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>6.000.000</b>	<b>14.519.414</b>	<b>20.519.414</b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat</b>			 <b>4</b>
Beløbet specificeres således:			
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	30.443.417	20.895.212	9.548.205
Låneomkostninger.....	0	170.676	-170.676
	<b>30.443.417</b>	<b>21.065.888</b>	<b>9.377.529</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>2.063.000</b>
		2017 kr.	2016 kr.
Udskudt skat 1. januar.....		1.911.000	1.756.000
Regulering.....		152.000	155.000
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>		<b>2.063.000</b>	<b>1.911.000</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.019.870	12.316.000	1.731.733	3.574.683	
	<b>14.019.870</b>	<b>12.316.000</b>	<b>1.731.733</b>	<b>3.574.683</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.316 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 30.443 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2016: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L & N Erhvervsjendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør indtægt ved udlejning af lokaler.

### Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	4% af kostpris

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.