

LPA Ejendomme ApS

**Møllebakken 18
4400 Kalundborg**

CVR-nummer 30277694

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Lars Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

LPA Ejendomme ApS
Møllebakken 18
4400 Kalundborg

CVR-nummer: 30277694
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Lars Andersen

Pengeinstitut

Jyske Bank

Revisor

Dansk Revision Kalundborg
godkendt revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2
4400 Kalundborg

Kontaktperson:
Hanne Jæger

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for LPA Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 14. juni 2017

Direktionen:

Lars Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i LPA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, 14. juni 2017

Dansk Revision Kalundborg

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 65766116

Hanne Jæger

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. I året er renteswap (afledte finansielle instrumenter) indfriet. Indfrielsen påvirker årets resultat med et tab på TDKK 600.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt kapitalen. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	171.513	44
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-69.501	-69
	Resultat før finansielle poster	102.012	-25
1	Finansielle indtægter	101.253	16
2	Finansielle omkostninger	-736.190	-257
	Resultat før skat	-532.925	-266
3	Skat af årets resultat	262.921	57
	Årets resultat	-270.004	-209
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-270.004	-209
	Resultatdisponering i alt	-270.004	-209
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	3.598.510	3.540
	Materielle anlægsaktiver	3.598.510	3.540
	Anlægsaktiver i alt	3.598.510	3.540
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	167
	Udskudte skatteaktiver	0	43
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	4
	Periodeafgrænsningsposter	0	12
	Tilgodehavender	0	225
	Likvide beholdninger	352.669	0
	Omsætningsaktiver i alt	352.669	225
	Aktiver i alt	3.951.179	3.766

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-945
	Overført resultat	-1.129.941	-860
5	Egenkapital i alt	-1.004.941	-1.680
	Hensættelser til udskudt skat	9.296	0
	Hensatte forpligtelser	9.296	0
	Gæld til realkreditinstitutter	1.804.933	1.995
	Kreditinstitutter	539.671	0
	Andre pengekreditorer	0	1.110
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	268.000	105
6	Langfristede gældsforpligtelser	2.612.604	3.210
	Gæld til realkreditinstitutter	190.000	190
	Kreditinstitutter	56.250	150
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.932.009	1.801
	Anden gæld	147.960	87
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.334.220	2.236
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	4.956.120	5.446
	Passiver i alt	3.951.179	3.766
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015		
	DKK	1.000 DKK		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	1.253	16		
Andre finansielle indtægter	100.000	0		
Finansielle indtægter i alt	101.253	16		
2 Finansielle omkostninger				
Renter tilknyttede virksomheder	27.203	71		
Andre finansielle omkostninger	708.987	186		
Finansielle omkostninger i alt	736.190	257		
3 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	-4		
Regulering af udskudt skat	-262.921	-54		
Skat af årets resultat i alt	-262.921	-57		
4 Antal beskæftigede				
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).				
5 Egenkapital	Virksom-	Reserve	Overført	I alt
	hedskapi-	for udlån	resultat	
	tal	og sikker-		
		hedsstil-		
		lelse		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-945	-860	-1.680
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdi-	0	945	0	945
sponeret				
Årets resultat	0	0	-270	-270
Egenkapital ultimo	125	0	-1.130	-1.005
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		1.351.000		1.700

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

7 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet LPA Handel Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende på TDKK 1.995 med realkreditinstitut, er der tinglyst pantebrev i ejendommen. Ejendommens bogførte værdi er TDKK 3.598.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, når lejemålet er udlejet. Huslejeindtægten indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og –tab, gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	15%

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer

Anvendt regnskabspraksis

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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transactionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Peder Andersen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

På vegne af: LPA Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354219551885

IP: 83.143.127.206

2017-06-19 13:41:37Z

NEM ID 

Hanne Jæger (CVR valideret)

Godkendt revisor

På vegne af: Dansk Revision Kalundborg A/S

Serienummer: CVR:65766116-RID:1249987848138

IP: 188.120.68.54

2017-06-19 13:46:39Z

NEM ID 

Lars Peder Andersen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: LPA Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354219551885

IP: 85.202.25.116

2017-06-21 07:49:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZNOTW-5ELMO-3YGSL-28WEX-ULIGH-4UJ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>