



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

LPA EJENDOMME APS
MØLLEBAKKEN 18, 4400 KALUNDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. april 2020

Lars Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LPA Ejendomme ApS Møllebakken 18 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 30 27 76 94 Stiftet: 13. februar 2007 Hjemsted: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Peder Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Jyske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for LPA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 16. april 2020

Direktion:

Lars Peder Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i LPA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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, den 16. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som følge af den verserende coronakrise, kan selskabets ledelse ikke vurdere risikoen for indtjeningsfald og restriktioner, som denne krise kan medføre. Selskabets ledelse vurderer dog, at have den nødvendige likviditet til opretholde selskabets drift. Selskabets ledelse vurderer derfor, at der ikke vil opstå problemer med fortsat drift. Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet andre begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		583.764	563.953
Af- og nedskrivninger.....		-121.917	-121.420
DRIFTSRESULTAT		461.847	442.533
Andre finansielle indtægter.....	1	2.926	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-30.373	-31.573
RESULTAT FØR SKAT		434.400	410.960
Skat af årets resultat.....	3	-95.568	-91.598
ÅRETS RESULTAT		338.832	319.362
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		338.832	319.362
I ALT		338.832	319.362

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		5.781.785	5.903.702
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.781.785	5.903.702
ANLÆGSAKTIVER.....		5.781.785	5.903.702
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		243.386	0
Tilgodehavender.....		243.386	0
Likvide beholdninger.....		370.962	303.733
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		614.348	303.733
AKTIVER.....		6.396.133	6.207.435

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		1.611.385	1.611.385
Overført resultat.....		1.708.312	1.369.480
EGENKAPITAL.....	5	3.444.697	3.105.865
Hensættelse til udskudt skat.....		719.219	659.597
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		719.219	659.597
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.227.026	1.420.050
Banklån.....		366.343	424.394
Huslejedeposita.....		268.000	268.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.861.369	2.112.444
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	250.426	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.500	8.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	63.290
Selskabsskat.....		35.946	0
Anden gæld.....		75.976	8.239
Kortfristede gældsforpligtelser.....		370.848	329.529
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.232.217	2.441.973
PASSIVER.....		6.396.133	6.207.435
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.926	0	
	2.926	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	964	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	30.373	30.609	
	30.373	31.573	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.946	0	
Regulering af udskudt skat.....	59.622	91.598	
	95.568	91.598	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		5.194.557	
Kostpris 31. december 2019.....		5.194.557	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		2.108.038	
Opskrivninger 31. december 2019.....		2.108.038	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		1.398.893	
Årets afskrivninger		121.917	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		1.520.810	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		5.781.785	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.758.074	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Selskabs-	Reserve for	Overført	
		kapital	opskrivninger	resultat	
				I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		125.000	1.644.270	1.336.595	3.105.865
Overførsel til/fra andre poster.....			-32.885	32.885	
Forslag til resultatdisponering.....				338.832	338.832
Egenkapital 31. december 2019.....		125.000	1.611.385	1.708.312	3.444.697
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.419.452	192.426	467.000	1.612.050	192.000
Banklån.....	424.343	58.000	136.000	482.394	58.000
Huslejedeposita.....	268.000	0	0	268.000	0
	2.111.795	250.426	603.000	2.362.444	250.000
 Eventualposter mv.					7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LPA HANDEL HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for realkreditgæld på 1.419 tkr., er der tinglyst pantebrev i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:					
Grunde og bygninger.....				5.781.785	
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2018: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LPA Ejendomme ApS for 2019 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

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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	0

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.