



# Revi Nord A/s

Østergade 1 1. th. · 9320 Hjallerup  
Tlf. 98 28 38 38  
E-mail: hjallerup@revi-nord.dk

*Lars Maribo ejendomme ApS  
Østergade 12A  
9320 Hjallerup*

*CVR-nr: 30 53 30 70*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(8. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/052017

---

Lars Maribo

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsesberetning .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Lars Maribo ejendomme ApS Østergade 12A 9320 Hjallerup
	E-mail: lars.maribo@jubii.dk
	CVR-nr.: 30 53 30 70
	Hjemsted: Brønderslev Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Maribo
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Bredgade 19 9320 Hjallerup
<b>Revisor</b>	Revi Nord A/S Registreret Revisionsaktieselskab Østergade 1, 1. th. 9320 Hjallerup
<b>Ejerforhold</b>	Aase Marianne Maribo Bache, Ranunkelvej 21, Klokkeholm, 9320 Hjallerup AmCa Holding ApS, Østergade 12A, 9320 Hjallerup
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 31/05 2017 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Investering i fast ejendom, værdipapirer samt deraf beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, men forventes forbedret i det kommende regnskabsår.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Lars Maribo ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 31/05 2017

**Direktion**

Lars Maribo

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Lars Maribo ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lars Maribo ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Hjallerup, den 31 / 05 2017

**Revi Nord A/S**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr.: 25 97 58 47

Finn O. Sørensen  
Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lars Maribo ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer til indregning og måling.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen bl.a. foretaget skøn på regnskabsposterne anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og hensatte forpligtelser.

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 fordele 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AmCa Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-75.097</b>	<b>-7.683</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-163.248	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-238.345</b>	<b>-7.683</b>
Andre finansielle indtægter.....	5.984	2.055
Andre finansielle omkostninger.....	-148.219	-3.948
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-380.580</b>	<b>-9.576</b>
3 Skat af årets resultat.....	53.747	1.152
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-326.833</b>	<b>-8.424</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-326.833	-8.424
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-326.833</b>	<b>-8.424</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
4 Investeringsejendomme .....	2.468.033	253.668
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.468.033</b>	<b>253.668</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.468.033</b>	<b>253.668</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	179.253	173.269
Andre tilgodehavender .....	153	0
Udskudt skatteaktiv .....	16.976	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>196.382</b>	<b>173.269</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>38.672</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>235.054</b>	<b>173.269</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.703.087</b>	<b>426.937</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	245.000	125.000
Overkurs ved emission .....	205.008	0
Overført resultat.....	-1.313.061	-986.228
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-863.053</b>	<b>-861.228</b>
Prioritetsgæld.....	1.414.299	0
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.414.299</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	48.777	0
Kreditinstitutter.....	427.417	163.101
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	27.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.462.130	811.638
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	88.634	109.269
Anden gæld.....	12.184	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	85.499	204.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.151.841</b>	<b>1.288.165</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.566.140</b>	<b>1.288.165</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.703.087</b>	<b>426.937</b>
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Ejerforhold		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	1	0
	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Nedskrivning materielle anlægsaktiver, bygninger .....	163.248	0
	<u>163.248</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	-16.976	0
Regulering af udskudt skat, vedr. tilknyttede virksomheder .....	-36.771	-1.152
	<u>-53.747</u>	<u>-1.152</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo .....		253.668
Tilgang i årets løb .....		2.377.613
Afgang i årets løb .....		0
		<u>2.631.281</u>
Kostpris 31. december 2016		2.631.281
Af-/nedskrivninger, primo .....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		-163.248
		<u>-163.248</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		-163.248
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b><u>2.468.033</u></b>

Den samlede seneste offentlige ejendomsvurdering udgør tkr. 1.060.

Ejendommene er under reovering, hvorfor det ikke har været muligt at foretage afkastberegning og satser er derfor endnu ikke fastlagt.

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdis- ponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	120.000	0	245.000
Overkurs ved emission .....	0	205.008	0	205.008
Overført resultat.....	-986.228	0	-326.833	-1.313.061
	<b>-861.228</b>	<b>325.008</b>	<b>-326.833</b>	<b>-863.053</b>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.463.076	48.777	1.218.047
	<b>1.463.076</b>	<b>48.777</b>	<b>1.218.047</b>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for indkomstskat, acontoskat, restskat samt tillæg og renter henholdsvis udbytteskat, hæftelsen gælder således selskaber omfattet af sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i AmCa Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

### 8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der stillet følgende:  
Ejerpantebrev på tkr. 300 med pant i ejendommen Øster Allé 22, Agersted.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der tinglyst pantebrev i de tilhørende ejendomme. Restgælden er pr. statutidspunktet tkr. 1.414. Den bogførte værdi af de tilhørende ejendomme er tkr. 2.468.

### 9 **Nærtstående parter**

Omfatter følgende:

Aase Marianne Maribo Bache, Ranunkelvej 21, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
AmCa Holding ApS, Østergade 12A, 9320 Hjallerup

L. M. Tømmer- og tagdækning ApS, Østergade 12A, 9320 Hjallerup

Lars Maribo, Østergade 12A, 9320 Hjallerup

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter på almindelige forretningsmæssige vilkår.

### 10 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Aase Marianne Maribo Bache, Ranunkelvej 21, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
AmCa Holding ApS, Østergade 12A, 9320 Hjallerup