

LK Invest Fredericia ApS

Fælledvej 49, 1
7000 Fredericia

Årsrapport for perioden 01.07.2018 - 30.06.2019

12. regnskabsår

CVR. nr. 30 56 93 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 29. november 2019

Leif Sønderup
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.07.2018 - 30.06.2019	8
---	---

Balance pr. 30.06.2019	9
------------------------	---

Noter til årsregnskabet	11
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	13
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet LK Invest Fredericia ApS
Fælledvej 49, 1
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30 56 93 34
Stiftet: 25. april 2007
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion Klaus Vinkler
Leif Sønderup

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Spar Nord Bank A/S
Sjællandsgade 33
7000 Fredericia

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/2019 for selskabet LK Invest Fredericia ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/2019.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 5. november 2019

I direktionen

Klaus Vinkler

Leif Sønderup

257/2/PL/MN

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i LK Invest Fredericia ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LK Invest Fredericia ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 væsentlig 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.

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.

Kolding, den 5. november 2019

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 53.921, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.400.102 og en egenkapital på kr. 240.785.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019/2020

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.07.2018 - 30.06.2019

<u>NOTE</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
BRUTTORESULTAT	148.338	147.676
Finansielle omkostninger	-79.281	-81.233
Ordinært resultat før skat	69.057	66.443
2 Skat af årets resultat	-15.136	-66
ÅRETS RESULTAT	53.921	66.377
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	53.921	66.377
DISPONERET I ALT	53.921	66.377

BALANCE PR. 30.06.2019

AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
3	Grunde og bygninger	2.389.000	2.389.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.389.000	2.389.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.389.000	2.389.000
	Periodeafgrænsningsposter	11.102	10.916
	Tilgodehavender i alt	11.102	10.916
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	11.102	10.916
	AKTIVER I ALT	2.400.102	2.399.916

BALANCE PR. 30.06.2019

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	115.785	61.863
4 EGENKAPITAL I ALT	240.785	186.863
Prioritetsgæld	1.364.132	1.423.796
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.364.132	1.423.796
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	59.663	59.074
Kreditinstitutter	664.790	673.315
Selskabsskat	15.202	66
Anden gæld	55.530	56.802
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	795.185	789.257
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.159.317	2.213.053
PASSIVER I ALT	2.400.102	2.399.916

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til ledelsen.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	15.136	66
Årets ændring i udskudt skat	0	0
Skat af årets resultat i alt	15.136	66
3 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.07.2018	2.287.154	2.287.154
Kostpris pr. 30.06.2019	2.287.154	2.287.154
Opskrivninger pr. 01.07.2018	101.846	101.846
Samlede opskrivninger pr. 30.06.2019	101.846	101.846
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2019	2.389.000	2.389.000

Investejendomme er værdiansat ud fra forudsætninger om fuld udlejning og med fradrag af direkte og indirekte omkostninger, der beregnes med et nettoafkast på 6,2%.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
4		<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital		
Selskabskapital		
Saldo primo		125.000
Saldo ultimo		125.000
Overført resultat		
Saldo primo		61.863
Årets resultat		53.922
Saldo ultimo		115.785
Egenkapital ultimo		240.785
5		
Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	1.095.488	1.170.301
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	328.307	312.569
Heraf kortfristet del	-59.663	-59.074
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.364.132	1.423.796
6		
Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpant på i alt t.kr. 2.826.367 i ejendommen Havepladsvej 50, Fredericia, bogført værdi t.kr. 2.389.000.		
7		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen.		
Eventualforpligtelser		
Ingen		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godt-gørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der opgøres på basis af en afkastbaseret beregning.

Investeringsejendommen er værdiansat ud fra forudsætninger om fuld udlejning og med fradrag af direkte og indirekte omkostninger, der beregnes med et nettoafkast på 6,2%.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med frafradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjenesten eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.