

LK INVEST FREDERICIA APS

FÆLLEDVEJ 49, 1
7000 FREDERICIA

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.07.2016 - 30.06.2017

10. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 56 93 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30. november 2017

Leif Sønderup
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.07.2016 - 30.06.2017	10
Balance pr. 30.06.2017	11
Noter til årsregnskabet	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
Sjællandsgade 33
7000 Fredericia

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 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 2016/2017.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 16. august 2017

I direktionen

Klaus Vinkler

Leif Sønderup

257/3/PL/MN

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejer i LK Invest Fredericia ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LK Invest Fredericia ApS for regnskabsåret 2016/2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

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 16. august 2017

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 61.824, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.399.734 og en egenkapital på kr. 120.485.

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 2017/2018

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

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 godtgørelse 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 6,1%.

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

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

RESULTATOPGØRELSE

01.07.2016 - 30.06.2017

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
BRUTTORESULTAT	145.011	153.581
Finansielle omkostninger	-83.187	-103.627
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	61.824	49.954
1 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	61.824	49.954
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	61.824	49.954
DISPONERET I ALT	61.824	49.954

BALANCE PR. 30.06.2017

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
2 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	10.734	12.392
TILGODEHAVENDER I ALT	10.734	12.392
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	10.734	12.392
AKTIVER I ALT	2.399.734	2.401.392

BALANCE PR. 30.06.2017

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-4.515	-66.339
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>120.485</u>	<u>58.661</u>
Prioritetsgæld	1.482.872	1.541.281
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>1.482.872</u>	<u>1.541.281</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	58.485	57.982
Kreditinstitutter	682.566	688.243
Anden gæld	55.326	55.225
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>796.377</u>	<u>801.450</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.279.249</u>	<u>2.342.731</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.399.734</u>	<u>2.401.392</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets ændring i udskudt skat	0	0
ÅRETS SKAT I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.07.2016	2.287.154	2.287.154
KOSTPRIS PR. 30.06.2017	<u>2.287.154</u>	<u>2.287.154</u>
Opskrivninger pr. 01.07.2016	101.846	101.846
SAMLEDE OPSKRIVNINGER PR. 30.06.2017	<u>101.846</u>	<u>101.846</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2017.....	<u>2.389.000</u>	<u>2.389.000</u>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 6.

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra forudsætninger om fuld udlejning og med fradrag af direkte og indirekte omkostninger, der beregnes med et nettoafkast på 6,1%.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
3 Egenkapital		Indevær-
Selskabskapital		ende år
Saldo primo		125.000
Saldo ultimo		125.000
Overført resultat		
Saldo primo		-66.339
Ændringer i løbet af regnskabsåret		61.824
Saldo ultimo		-4.515
Egenkapital ultimo		120.485

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

4 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	1.237.100	1.304.089
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	304.256	295.174
Heraf kortfristet del	-58.485	-57.982
I ALT	1.482.871	1.541.281

5 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

K&Y Holding ApS, Fælledvej 49, 7000 Fredericia

LS Holding Fredericia ApS, Skansevej 13, Fredericia

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
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		
Udskudt skatteaktiv af underskudsfræmførsel udgør kr. 12.143.		
Eventualforpligtelser		
Ingen		