

**LK INVEST FREDERICIA APS**

FÆLLEDVEJ 49, 1  
7000 FREDERICIA

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.07.2015 - 30.06.2016**

9. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 56 93 34

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 21. november 2016

---

Leif Sønderup  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse 01.07.2015 - 30.06.2016 .....	11
Balance pr. 30.06.2016 .....	12
Noter til årsregnskabet .....	14

## **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 2015/2016 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 2015/2016.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 4. oktober 2016

### **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 2015/2016. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 4. oktober 2016

### **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. 49.954, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.401.392 og en egenkapital på kr. 58.661.

## **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 2016/2017**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening og ved egen drift reetablere egenkapitalen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år dog med følgende ændring:

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til dagspris. Årets regulering er ført direkte under egenkapitalen med kr. 27.967 under øvrige reserver.

Ledelsen har indregnet afsat udbytte for regnskabsåret under egenkapitalen. Praksis kan afvige i forhold til tidligere år. Ved ændring er sammenligningstal ændret i balancen.

### **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.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.

### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 6,4%.

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. 12.900 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.

### **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

01.07.2015 - 30.06.2016

<u>NOTE</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>153.581</b>	<b>118.746</b>
Andre driftsomkostninger .....	0	-23.028
Finansielle indtægter .....	0	28.892
Finansielle omkostninger .....	-103.627	-130.221
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>49.954</b>	<b>-5.611</b>
2 Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>49.954</b>	<b>-5.611</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	49.954	-5.611
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>49.954</b>	<b>-5.611</b>

## BALANCE PR. 30.06.2016

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
3 Grunde og bygninger .....	2.389.000	2.389.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.389.000</b>	<b>2.389.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.389.000</b>	<b>2.389.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	12.392	12.228
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>12.392</b>	<b>12.228</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>12.392</b>	<b>12.228</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.401.392</b>	<b>2.401.228</b>

## BALANCE PR. 30.06.2016

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	-66.339	-144.260
<b>4 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>58.661</u></b>	<b><u>-19.260</u></b>
Prioritetsgæld .....	1.541.281	1.598.922
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>1.541.281</u></b>	<b><u>1.598.922</u></b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	57.982	57.045
Kreditinstitutter .....	688.243	696.555
Anden gæld .....	55.225	67.966
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>801.450</u></b>	<b><u>821.566</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>2.342.731</u></b>	<b><u>2.420.488</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>2.401.392</u></b>	<b><u>2.401.228</u></b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og der er som følge heraf usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen forventer, at kunne opnå fremtidige positive driftsresultater og derved reetablere egenkapitalen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	0	0
Årets ændring i udskudt skat .....	0	0
<b>ÅRETS SKAT I ALT .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.07.2015 .....	2.287.154	2.287.154
<b>KOSTPRIS PR. 30.06.2016 .....</b>	<b>2.287.154</b>	<b>2.287.154</b>
Opskrivninger pr. 01.07.2015 .....	101.846	101.846
<b>SAMLEDE OPSKRIVNINGER PR. 30.06.2016 .....</b>	<b>101.846</b>	<b>101.846</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2016.....</b>	<b>2.389.000</b>	<b>2.389.000</b>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 7.

Investeringsejendommen er værdiansat ud fra forudsætninger om fuld udlejning og med fradrag af direkte og indirekte omkostninger, der beregnes med et nettoafkast på 6,4 %.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	<u>Saldo pr. 01.07.2015</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo pr. 30.06.2016</u>
4 <b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	-144.260	49.954	-94.306
Øvrige reguleringer .....	0	27.967	27.967
<b>SALDO PR. 30.06.2016</b> .....	<b>-19.260</b>	<b>77.921</b>	<b>58.661</b>

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

### 5 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år .....	1.304.089	1.364.500
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år .....	295.174	291.467
Heraf kortfristet del .....	-57.982	-57.045
<b>I ALT</b> .....	<b>1.541.281</b>	<b>1.598.922</b>

### 6 **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

### 7 **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.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv af underskudsfrøførsel udgør kr. 25.744.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen		