

## Ejendomsselskabet Lorentz A/S

c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4  
8900 Randers C

CVR-nr.: 30 59 24 84

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. oktober 2016



---

Jesper Dorph  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
 Selskabsoplysninger.....	 4
 <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Lorentz A/S.

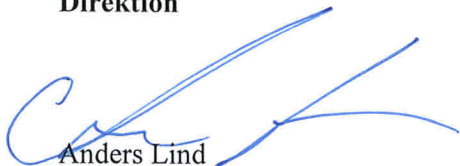
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

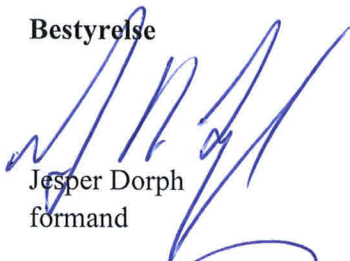
Randers C, den 6. oktober 2016

## Direktion



Anders Lind

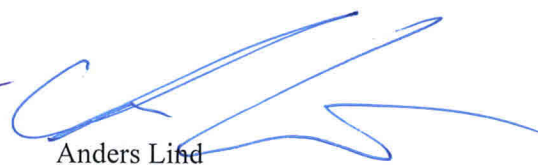
## Bestyrelse



Jesper Dorph  
formand



Peter Møller Sørensen



Anders Lind



Jonna Ravn

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lorentz A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 6. oktober 2016

### REVISORERNE HOSTRUPHUS

#### Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

  
Jonna Jakobsen  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lorentz A/S c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4 8900 Randers C  CVR-nr.: 30 59 24 84 Stiftet: 9. maj 2007 Hjemstedskommune: Århus Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Dorph (formand) Peter Møller Sørensen Anders Lind Jonna Ravn
<b>Direktion</b>	Anders Lind
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jernbanegade 29 8400 Ebeltoft

# Resultatopgørelse

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	331.178	-35.281
Dagsværdiregulering af gæld	1.962	-70.310
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<u>333.140</u>	<u>-105.591</u>
1 Finansielle indtægter	0	51
2 Finansielle omkostninger	-304.095	-265.354
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>29.045</u>	<u>-370.894</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	29.045	-370.894
<b>Disponeret i alt</b>	<u>29.045</u>	<u>-370.894</u>

## Balance

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Andre tilgodehavender	7.377	30.331
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.278</u>	<u>20.784</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>28.655</u>	<u>51.115</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.951</u>	<u>3.951</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>32.606</u>	<u>55.066</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>12.032.606</u>	<u>12.055.066</u>

# Balance

Note	2015/16	2014/15	
	kr.	kr.	
<b>PASSIVER</b>			
	Aktiekapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	-1.763.128	-1.792.173
3	<b>EGENKAPITAL</b>	<u>236.872</u>	<u>207.827</u>
4	Gæld til realkreditinstitutter	9.606.836	9.705.815
5	Deposita	211.553	209.887
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>9.818.389</u>	<u>9.915.701</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	97.015	96.283
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	567.970	646.459
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.485	110.180
	Anden gæld	1.253.875	1.078.616
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.977.345</u>	<u>1.931.538</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>11.795.734</u>	<u>11.847.239</u>
	<b>PASSIVER</b>	<u>12.032.606</u>	<u>12.055.066</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualaktiver		
8	Hovedaktivitet		
9	Ejerforhold		



# Noter

Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	51
	<u>0</u>	<u>51</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	89.226	79.338
	<u>89.226</u>	<u>79.338</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
<i>Aktiekapital</i>		
Aktiekapital	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat, primo	-1.792.173	-1.421.279
Overført årets resultat	29.045	-370.894
	<u>-1.763.128</u>	<u>-1.792.173</u>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	8.612.088	8.989.899
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	994.748	715.916
<i>Langfristet del</i>	<u>9.606.836</u>	<u>9.705.815</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	97.015	96.283
	<u>9.703.851</u>	<u>9.802.098</u>
<b>5 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	211.553	209.887
<i>Langfristet del</i>	<u>211.553</u>	<u>209.887</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>211.553</u>	<u>209.887</u>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.703.851, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 12.000.000.		
Til sikkerhed for gæld til Danske Bank, kr. 567.970, har selskabet udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.000.000, der giver pant i Lorentzgade 3. Det pantsatte har en værdi af kr. 6.500.000.		
Til sikkerhed for gæld til Danske Bank, kr. 567.970, har selskabet udstedt et ejerpantebrev på kr. 500.000, der giver pant i Udbyhøjvej 6. Det pantsatte har en værdi af kr. 5.500.000.		

# Noter

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>7 Eventualaktiver</b>		
udskudt skat af investeringsejendomme, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf indenfor en periode på 3-5 år ikke er aktiveret.		
<b>8 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme til boliger.		
<b>9 Ejerforhold</b>		
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:		
Lindseys Invest ApS, Syrenvej 1, 8500 Grenå.		
Dorph Invest ApS, Frederik den. 2. Allé 329, 8660 Skanderborg.		
Ravn Investment A/S, Dråbyvej 10, 8400 Ebeltoft.		
Hinkbøl & Møller Sørensen Invest ApS, Rosenvangs Allé 38, 8260 Viby J.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

### **Gældsforpligtelser**

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdisættes til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.