

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Langballevej 30

8320 Mårslet

CVR-nr. 30592484

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. september 2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. oktober 2018

Katrine Kretschmar Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Lorentz A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 26. oktober 2018

Direktion

Knud-Erik Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Bente Kretzschmar Tagesen
Formand

Katrine Kretzschmar Nielsen

Knud-Erik Nielsen

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Lorentz A/S Langballevej 30 8320 Mårslet
CVR-nr.	30592484
Stiftelsesdato	9. maj 2007
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. september 2018
Bestyrelse	Bente Kretzschmar Tagesen, Formand Katrine Kretzschmar Nielsen Knud-Erik Nielsen
Direktion	Knud-Erik Nielsen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive investeringsejendomme samt drive anden form for investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. september 2018 udviser et resultat på kr. 64.380, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en balancesum på kr. 12.335.547, og en egenkapital på kr. 2.588.242.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lorentz A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabsåret er omlagt, således at dette løber fra 1. juli 2018 - 30. september 2018. Foregående regnskabsår omfatter perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investerings ejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		108.271	475.059
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	82.446
Driftsresultat		108.271	557.505
Finansielle omkostninger		-43.891	-237.159
Resultat før skat		64.380	320.346
Årets resultat		64.380	320.346
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		64.380	320.346
Resultatdisponering		64.380	320.346

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		12.000.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver		12.000.000	12.000.000
Anlægsaktiver		12.000.000	12.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.758	0
Andre tilgodehavender		3.528	36.701
Periodeafgrænsningsposter		27.136	21.266
Tilgodehavender		63.422	57.967
Likvide beholdninger		272.125	271.950
Omsætningsaktiver		335.547	329.917
Aktiver		12.335.547	12.329.917

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	2.100.000	2.000.000
Overført resultat	2	488.242	-1.076.139
Egenkapital		2.588.242	923.861
Gæld til realkreditinstitutter		9.210.143	9.279.072
Anden gæld		280.093	280.093
Langfristede gældsforpligtelser		9.490.236	9.559.165
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		216.984	173.940
Gæld til banker		0	570.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		549	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.091.242
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.536	11.296
Kortfristede gældsforpligtelser		257.069	1.846.891
Gældsforpligtelser		9.747.305	11.406.056
Passiver		12.335.547	12.329.917
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2018	2017/18
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	2.000.000	2.000.000
Årets tilgang	100.000	0
Saldo ultimo	2.100.000	2.000.000

Virksomhedskapitalen består af 2.100 anparter á 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Årets tilgang	100.000	0	0	0	0
Saldo ultimo	2.100.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000

2. Overført resultat

Saldo primo	-1.076.139	-1.396.485
Årets tilgang	1.564.381	320.346
Saldo ultimo	488.242	-1.076.139

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Indestående i Grundejernes Investeringsfond udgør 271.950 kr.

Gæld til realkreditinstitutter 9.427.127 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 12.000.000 kr.

Selskabet hæfter sammen med sambeskattet moderselskab for skat af sambeskatningsindkomsten.