

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4
8900 Randers C

CVR-nr.: 30 59 24 84

Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4. august 2017

Jesper Dorph
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 4. august 2017

Direktion

Anders Lind

Bestyrelse

Jesper Dorph
formand

Peter Møller Sørensen

Anders Lind

Jonna Ravn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lorentz A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 4. august 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Jonna Jakobsen
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Jesper Dorph (formand) Peter Møller Sørensen Anders Lind Jonna Ravn
Direktion	Anders Lind
Revisor	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank Jernbanegade 29 8400 Ebeltoft

Resultatopgørelse

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	397.276	331.178
Dagsværdiregulering af gæld	<u>-6.454</u>	<u>1.962</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>390.821</u>	<u>333.140</u>
1 Finansielle omkostninger	<u>-296.131</u>	<u>-304.095</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>94.690</u></u>	<u><u>29.045</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>94.690</u>	<u>29.045</u>
Disponeret i alt	<u><u>94.690</u></u>	<u><u>29.045</u></u>

Balance

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		
	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	701	0
Andre tilgodehavender	5.940	7.377
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.540</u>	<u>21.278</u>
Tilgodehavender	<u>28.182</u>	<u>28.655</u>
Likvide beholdninger	<u>3.951</u>	<u>3.951</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>32.133</u>	<u>32.606</u>
AKTIVER	<u><u>12.032.133</u></u>	<u><u>12.032.606</u></u>

Balance

Note	2016/17	2015/16	
	kr.	kr.	
PASSIVER			
	Aktiekapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	-1.668.437	-1.763.128
3	EGENKAPITAL	<u>331.563</u>	<u>236.872</u>
4	Gæld til realkreditinstitutter	9.505.334	9.606.836
5	Deposita	249.005	249.411
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>9.754.339</u>	<u>9.856.247</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	105.812	97.015
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	621.875	567.970
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.843	20.627
	Anden gæld	1.184.700	1.253.875
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.946.231</u>	<u>1.939.487</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>11.700.570</u>	<u>11.795.734</u>
	PASSIVER	<u>12.032.133</u>	<u>12.032.606</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualaktiver		
8	Hovedaktivitet		
9	Ejerforhold		

Noter

Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	96.747	89.226
	<u>96.747</u>	<u>89.226</u>
2 Investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum primo</i>	11.580.069	11.580.069
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>11.580.069</u>	<u>11.580.069</u>
Opskrivning primo	419.931	419.931
<i>Værdiregulering, ultimo</i>	<u>419.931</u>	<u>419.931</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Til grund for beregning af investeringsejendommenes dagsværdi, er der indhentet vurderinger fra uafhængig tredjemand.		
3 Egenkapital		
<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	-1.763.128	-1.792.173
Overført årets resultat	94.690	29.045
	<u>-1.668.437</u>	<u>-1.763.128</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	8.186.116	8.612.088
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	1.319.218	994.748
<i>Langfristet del</i>	<u>9.505.334</u>	<u>9.606.836</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	105.812	97.015
	<u>9.611.146</u>	<u>9.703.851</u>
5 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	249.005	249.411
<i>Langfristet del</i>	<u>249.005</u>	<u>249.411</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>249.005</u>	<u>249.411</u>

Noter

Note	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.611.146, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 12.000.000.		
Til sikkerhed for gæld til Danske Bank, kr. 621.875, 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. 621.875, 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.		
7 Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 284, der vedrører skattemæssigt underskud til fremførsel fratrukket udskudt skat af investeringsejendomme, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf indenfor en periode på 3-5 år ikke er aktiveret.		
8 Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme til boliger.		
Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.		
9 Ejerforhold		
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:		
Lindseys Invest ApS, Ågade 6, 2. sal, 8500 Grenå.		
Dorph Invest ApS, Frederik den 2. Allé 241, 8660 Skanderborg.		
Ravn Investment A/S, Dråbyvej 20, 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 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 investeringsjendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, 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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonna Klode Jakobsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1159881932158

IP: 152.115.86.124

2017-08-04 09:35:32Z

NEM ID 

Anders Stenumgaard Lind

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-354785122421

IP: 152.115.78.66

2017-08-04 11:00:14Z

NEM ID 

Anders Stenumgaard Lind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-354785122421

IP: 152.115.78.66

2017-08-04 11:00:14Z

NEM ID 

Jesper Rensch Dorph

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-032557316425

IP: 213.88.210.170

2017-08-04 11:40:30Z

NEM ID 

Jesper Rensch Dorph

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-032557316425

IP: 213.88.210.170

2017-08-04 11:40:30Z

NEM ID 

Peter Møller Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-320819341519

IP: 85.191.125.142

2017-08-07 08:59:10Z

NEM ID 

Jonna Brøchner Ravn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-175971027842

IP: 90.185.156.15

2017-08-07 16:38:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V4NW7-04HK2-44MND-EQY8Q-5MQ87-OPJ8V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>