

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

LPH Ejendomsselskabet ApS

Skattergade 25
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 71 23 74

Årsrapport for
1. juli 2015 til 30. juni 2016

Godkendt på generalforsamlingen

28/9 2016

Dirigent:

Jens L. Rasmussen
Adelbo
5700 Svendborg



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2 - 3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for LPH Ejendomsselskabet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. august 2016

DIREKTION



Peter le Fevre Honoré

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i LPH Ejendomsselskabet ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LPH Ejendomsselskabet ApS 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING (FORTSAT)**Konklusion**

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Svendborg, den 17. august 2016

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr/ 35 48 61 78


Johan Groth
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

LPH Ejendomsselskabet ApS
Skattergade 25
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 71 23 74

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Regnskabsår: 10

DIREKTION:

Peter le Fevre Honoré

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen
jm@edelbo.dk

EJERFORHOLD:

Selskabet er 100 % ejet af LPH Holding ApS, Skattergade 25,
5700 Svendborg.

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 et overskud på 441.604 kr., som betragtes som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for LPH Ejendomsselskabet ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Der foretages fuld periodisering af lejeindtægter.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som følge heraf sammenlægges moder- og datterselskabets skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i det øvrige selskabs positive indkomst.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af ejendommens forventede afkast samt ved periodisk vurdering.

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationspris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/7 2015 - 30/6 2016

<u>No- ter</u>	<u>2015/16 Kr.</u>	<u>2014/15 Kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	961.941	636.433
2. Personalemkostninger	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	961.941	636.433
3. Værdiregulering investeringsejendomme	0	2.636.624
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	961.941	3.273.058
Finansielle indtægter	0	0
4. Finansielle omkostninger	-395.795	-275.219
RESULTAT FØR SKAT	566.146	2.997.839
5. Skat af årets resultat	-124.542	-580.429
ÅRETS RESULTAT	441.604	2.417.410
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	441.604	2.417.410
Disponeret i alt	441.604	2.417.410

BALANCE PR. 30. JUNI 2016**AKTIVER**

<u>No-</u>	2015/16	2014/15
<u>ter</u>	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	21.478.130	16.370.480
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Øvrige værdipapirer	48.900	48.900
ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.527.030	16.419.380
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	4.585	0
	4.585	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.585	0
AKTIVER I ALT	21.531.614	16.419.380

BALANCE PR. 30. JUNI 2016PASSIVER

<u>No- ter</u>	<u>2015/16 Kr.</u>	<u>2014/15 Kr.</u>
EGENKAPITAL:		
7. Anpartskapital	125.000	125.000
8. Overført resultat	6.056.593	5.614.989
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>6.181.593</u>	<u>5.739.989</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
9. Udskudt skat	<u>1.817.700</u>	<u>1.824.300</u>
10. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	<u>5.981.780</u>	<u>4.320.827</u>
	<u>5.981.780</u>	<u>4.320.827</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet andel af langfristet gæld.....	267.000	184.603
Gæld til kreditinstitut	476.492	833.866
Mellemregning med moderselskab	264.002	169.273
Skyldig selskabsskat	131.142	94.729
Anden gæld	<u>6.411.904</u>	<u>3.251.793</u>
	<u>7.550.541</u>	<u>4.534.264</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>13.532.321</u>	<u>8.855.091</u>
PASSIVER I ALT	<u>21.531.614</u>	<u>16.419.380</u>
11. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<u>2015/16</u> Kr.	<u>2014/15</u> Kr.
2. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Der er ikke udbetalt lønninger i selskabet.		
3. VÆRDIREGULERINGER INVESTERINGSEJENDOMME:		
Værdiregulering investeringsejendomme	0	2.636.624
	<u>0</u>	<u>2.636.624</u>
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Øvrige finansielle omkostninger	338.029	168.378
Renter koncernforbundne selskaber.....	57.766	106.841
	<u>395.795</u>	<u>275.219</u>
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	131.142	94.729
Udskudt skat	-6.600	485.700
	<u>124.542</u>	<u>580.429</u>

NOTER

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	<u>Ejendomme</u>	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum primo	14.428.372	9.394.714
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	5.107.650	5.033.658
Anskaffelsessum ultimo	<u>19.536.022</u>	<u>14.428.372</u>
Værdiregulering primo	1.942.108	-694.516
Årets værdiregulering	0	2.636.624
Værdiregulering ultimo	<u>1.942.108</u>	<u>1.942.108</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>21.478.130</u>	<u>16.370.480</u>
7. ANPARTSKAPITAL:		
Indskudskapital	125.000	125.000
Anpartskapitalen er fordelt i 1.000 stk. anparter a 125 kr.		
8. OVERFØRT RESULTAT:		
Saldo primo	5.614.989	3.197.579
Overført jf. resultatdisponering	441.604	2.417.410
	<u>6.056.593</u>	<u>5.614.989</u>
9. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	1.824.300	1.338.600
Årets regulering	-6.600	485.700
Saldo ultimo	<u>1.817.700</u>	<u>1.824.300</u>

Udskudt skat påhviler skattemæssig merafskrivning på ejendomme.

NOTER

2015/16
Kr.

10. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af den samlede langfristede gæld forfalder ca. 4.900.000 kr. efter 5 år.

11. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst 1. prioritetspant i respektive ejendomme.

Til sikkerhed for LPH Ejendomsselskabet ApS og Svendborg Begravelsesforretning A/S` engagement med Sydbank er tinglyst ejerpantebrev på 700.000 kr. i Skattergade 25.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LPH Holding ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.