

# Lars Nielsen Ejendomme ApS

Limfjordsvej 11, 6715 Esbjerg N

CVR-nr. 30 80 59 84



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. juni 2016

Som dirigent:



.....  
Lars Nielsen



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lars Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. juni 2016  
Direktion:



Lars Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lars Nielsen Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lars Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Esbjerg, den 6. juni 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



John Lesbo  
statsaut. revisor



Søren Jensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Lars Nielsen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Limfjordsvej 11, 6715 Esbjerg N
CVR-nr.	30 80 59 84
Stiftet	1. januar 2007
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt naturlig tilknyttet virksomhed dertil.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -330.604 kr. mod -90.930 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.448.123 kr.

Årets resultat, der er som forventet, er negativt påvirket af lejetomgang og omkostninger forud for udleje af ejendommen.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	43.649	398.450
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-243.709	-255.811
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-200.060</b>	<b>142.639</b>
3	Finansielle omkostninger	-400.567	-252.099
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-600.627</b>	<b>-109.460</b>
4	Skat af årets resultat	270.023	18.530
	<b>Årets resultat</b>	<b>-330.604</b>	<b>-90.930</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-330.604	-90.930
		-330.604	-90.930

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	11.137.533	7.681.242
		<u>11.137.533</u>	<u>7.681.242</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.137.533</u>	<u>7.681.242</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	590.955	45.313
	Periodeafgrænsningsposter	19.897	17.904
		<u>610.852</u>	<u>63.217</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.322.420</u>	<u>452</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.933.272</u>	<u>63.669</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.070.805</u>	<u>7.744.911</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	225.000	125.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	1.223.123	-289.710
		<u>1.448.123</u>	<u>-164.710</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.448.123</u>	<u>-164.710</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	506.000	755.000
		<u>506.000</u>	<u>755.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>506.000</u>	<u>755.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.987.952	5.130.054
	Anden gæld	679.924	224.992
		<u>9.667.876</u>	<u>5.355.046</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	464.262	451.765
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	723.675	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	142.209	1.187.469
	Anden gæld	118.660	160.341
		<u>1.448.806</u>	<u>1.799.575</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.116.682</u>	<u>7.154.621</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.070.805</u>	<u>7.744.911</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Sikkerhedsstillelser  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	0	-289.710	-164.710
Kapitalforhøjelse	100.000	400.000	0	500.000
Årets resultat	0	0	-330.604	-330.604
Overført fra overkurs ved emission	0	-400.000	400.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	89.460	89.460
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-21.023	-21.023
Koncerntilskud	0	0	1.375.000	1.375.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>225.000</b>	<b>0</b>	<b>1.223.123</b>	<b>1.448.123</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lars Nielsen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indtægtsføres i den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet 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).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Ved væsentlige værdireguleringer på grunde og bygninger foretages opskrivning til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Opskrivninger afskrives systematisk over aktivets resterende brugstid.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

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.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.809	39.557
Andre finansielle omkostninger	378.758	212.542
	<u>400.567</u>	<u>252.099</u>

#### 4 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

-270.023      -17.030

Regulering af skat vedrørende tidligere år

0                      -1.500

-270.023                      -18.530

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.

Grunde og  
bygninger

Kostpris 1. januar 2015

10.305.948

Tilgang i årets løb

3.700.000

Kostpris 31. december 2015

14.005.948

Værdireguleringer 1. januar 2015

1.355.752

Værdireguleringer 31. december 2015

1.355.752

Af- og nedskrivninger 1. januar 2015

3.980.458

Årets afskrivninger

243.709

Af- og nedskrivninger 31. december 2015

4.224.167

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015

11.137.533

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 225 stk. a nom. 1.000,00 kr.	225.000	125.000
	<u>225.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0	0	0	0
	<u>225.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.452.214	464.262	8.987.952	7.202.356
Anden gæld	679.924	0	679.924	0
	<u>10.132.138</u>	<u>464.262</u>	<u>9.667.876</u>	<u>7.202.356</u>

### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.452.214 kr. pr. 31. december 2015, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.137.533 kr. og garantier med 5.784.870 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 5.000.000 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for egen og søsterselskabets bankgæld.

Selvskyldnerkaution er stillet for bankgæld i søsterselskabet A/S I.C. Nielsen & Søn Smede- og VVS Firma.

Tinglyst samejekontrakt på 75.000 kr.

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i LN 05 ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for betaling af danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.