

Lunds Ejendomme ApS

Stationsvej 13, 5792 Årslev

CVR-nr. 30 91 90 41

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2016.



Brian Lund Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Lunds Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 30. november 2016

Direktion



Jean René Lund Hansen



Brian Lund Hansen



Johnny Bjarke Lund Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lunds Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lunds Ejendomme 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

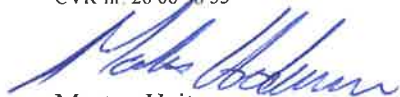
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 30. november 2016

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lunds Ejendomme ApS
Stationsvej 13
5792 Årslev

CVR-nr.: 30 91 90 41
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jean René Lund Hansen
Brian Lund Hansen
Johnny Bjarke Lund Hansen

Revision

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ryttervej 4
5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt administration af fast ejendom. Hovedaktiviteten i året har været udlejning af selskabets beboelsesejendomme med i alt 45 lejemål, beliggende på Midt-, Nord og Vestfyn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.133 t.kr. mod 1.067 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 441 t.kr. mod 434 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på -145 t.kr. er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapportens note 1 for yderligere oplysninger om opgørelsen til dagsværdi.

Regnskabspraksis er endvidere ændret som følge af delvis førtidsimplementering af ændring af årsregnskabsloven. Der henvises til årsrapportens omtale af anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lunds Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2015 delvist førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Prioritetsgæld, der knytter sig til investeringsejendomme, er hidtil målt til kursværdien på balancedagen. Med virkning fra 1. juli 2015 sker målingen i stedet til amortiseret kostpris. Ændringen har medført en korrektion af sidste års resultat på -42 t.kr. og en korrektion af egenkapital primo sidste år på 318 t.kr. Egenkapitalen primo i år er således korrigeret med 276 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger og værdireguleringer vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes under ét for alle ejendommene, da beliggenheden og standen vurderes sammenlignelige. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	1.133.340	1.067.336
Værdiregulering af investeringsejendomme	-144.950	-36.563
Driftsresultat	988.390	1.030.773
Andre finansielle indtægter	13.496	10.873
Øvrige finansielle omkostninger	-434.152	-472.251
Resultat før skat	567.734	569.395
I Skat af årets resultat	-126.302	-134.901
Årets resultat	441.432	434.494
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	441.432	434.494
Disponeret i alt	441.432	434.494

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	19.552.000	19.488.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.552.000</u>	<u>19.488.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.552.000</u>	<u>19.488.000</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	2.283	3.176
Varebeholdninger i alt	<u>2.283</u>	<u>3.176</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.234	8.290
Udskudte skatteaktiver	22.000	0
Andre tilgodehavender	74.195	29.381
Tilgodehavender i alt	<u>110.429</u>	<u>37.671</u>
Likvide beholdninger	82.878	30.461
Omsætningsaktiver i alt	<u>195.590</u>	<u>71.308</u>
Aktiver i alt	<u>19.747.590</u>	<u>19.559.308</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	135.000	135.000
3	Overført resultat	2.891.650	2.450.218
	Egenkapital i alt	3.026.650	2.585.218
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	11.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	11.000
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	12.604.596	12.996.979
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.604.596	12.996.979
	Kortfristet del af langfristet gæld	441.223	432.696
	Gæld til pengeinstitutter	474.981	298.140
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.311	95.095
	Selskabsskat	121.302	242.346
	Anden gæld	2.995.527	2.897.834
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.116.344	3.966.111
	Gældsforpligtelser i alt	16.720.940	16.963.090
	Passiver i alt	19.747.590	19.559.308

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	159.302	144.901
Årets regulering af udskudt skat	<u>-33.000</u>	<u>-10.000</u>
	<u>126.302</u>	<u>134.901</u>

Noter

	30/6 2016	30/6 2015
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	19.245.516	19.000.953
Tilgang i årets løb	208.950	244.563
Kostpris 30. juni 2016	19.454.466	19.245.516
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	242.484	279.047
Årets regulering til dagsværdi	-144.950	-36.563
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	97.534	242.484
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	19.552.000	19.488.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat til 6,25% på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkast på investeringsejendomme hænger i en vis udstrækning sammen med afkast på passiv investering i obligationer. Ifølge Realkreditrådets offentliggjorte gennemsnitlige obligationsrenter udgjorde renten på en 30-årig obligation i danske kroner ultimo regnskabsåret 2,41% mod 3,15% året før og en 1-årig obligation i danske kroner ultimo regnskabsåret -0,48% mod -0,16% året før. Renteudviklingen i regnskabsåret giver derfor ikke anledning til en væsentlig ændring af afkastkravet i forhold til sidste år.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning. Reguleringen er beregnet efter udskudt skat:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Såfremt afkastsatsen nedsættes til:	6,00	20.367.000	19.552.000	635.700
Såfremt afkastsatsen hæves til:	6,50	18.800.000	19.552.000	-586.560

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	2.450.218	1.697.509
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	318.215
Årets overførte overskud eller underskud	<u>441.432</u>	<u>434.494</u>
	<u>2.891.650</u>	<u>2.450.218</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.045.819	13.429.675
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-441.223</u>	<u>-432.696</u>
	<u>12.604.596</u>	<u>12.996.979</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.713.615</u>	<u>10.477.213</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.046 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 19.552 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Udover tinglyst prioritetsgæld er der tinglyst byfornyelseslån med samlet restgæld på 232 t.kr. Beløbet er ikke indregnet i regnskabet, da ydelserne dækkes af offentlig støtte.