
A/S L/Ejendom II

Ahlgade 60 2. sal, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 06 46 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/10 2016

Filip Dyvekær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for A/S L/Ejendom II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. oktober 2016

Direktion

Hasse Rasmussen

Bestyrelse

Filip Dyvekær
formand

Hasse Rasmussen

Peter Guldager Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S L/Ejendom II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S L/Ejendom II for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 7. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S L/Ejendom II
Ahlgade 60 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 06 46 27
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Filip Dyvekær, formand
Hasse Rasmussen
Peter Guldager Christiansen

Direktion

Hasse Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for A/S L/Ejendom II for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af fast ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 21.572.053, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 18.315.605.

Ved bedømmelse af udviklingen i årets resultat skal det anføres, at der i 2015/16 er foretaget nedskrivning på investeringsejendomme i datterselskaber med DKK 24.358.762. I 2014/15 blev der foretaget tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger af investeringsejendomme i datterselskaber med DKK 3.000.000.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---|------|--------------------|------------------|
| Bruttotab | | -46.737 | -55.776 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 1 | -21.659.895 | 3.291.825 |
| Finansielle indtægter | 2 | 762.042 | 104.293 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -707.103 | -48.536 |
| Resultat før skat | | -21.651.693 | 3.291.806 |
| Skat af årets resultat | 4 | 79.640 | 5.197 |
| Årets resultat | | -21.572.053 | 3.297.003 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|--------------------|------------------|
| Overført resultat | | -21.572.053 | 3.297.003 |
| | | -21.572.053 | 3.297.003 |

Balance 30. april

Aktiver

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5 | 3.302.146 | 8.402.858 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.302.146 | 8.402.858 |
| Anlægsaktiver | | 3.302.146 | 8.402.858 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.532.934 | 1.220.631 |
| Selskabsskat | | 79.640 | 5.197 |
| Tilgodehavender | | 3.612.574 | 1.225.828 |
| Likvide beholdninger | | 4.090 | 687 |
| Omsætningsaktiver | | 3.616.664 | 1.226.515 |
| Aktiver | | 6.918.810 | 9.629.373 |

Balance 30. april

Passiver

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|--------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 2.100.000 | 2.100.000 |
| Overført resultat | | -20.415.605 | 1.156.448 |
| Egenkapital | 6 | -18.315.605 | 3.256.448 |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 4.869.023 | 4.713.773 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.869.023 | 4.713.773 |
| Ansvarlig lånekapital | | 18.000.000 | 0 |
| Langfristet gæld | | 18.000.000 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 2.330.392 | 1.624.152 |
| Anden gæld | | 35.000 | 35.000 |
| Kortfristet gæld | | 2.365.392 | 1.659.152 |
| Gældsforpligtelser | | 20.365.392 | 1.659.152 |
| Passiver | | 6.918.810 | 9.629.373 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. maj | 2.100.000 | 1.156.448 | 3.256.448 |
| Årets resultat | 0 | -21.572.053 | -21.572.053 |
| Egenkapital 30. april | 2.100.000 | -20.415.605 | -18.315.605 |

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Årets resultat | | -21.572.053 | 3.297.003 |
| Reguleringer | 9 | 21.525.316 | -3.352.779 |
| Ændring i driftskapital | 10 | 0 | -26.430 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | -46.737 | -82.206 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 762.042 | 104.292 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -707.103 | -48.536 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 8.202 | -26.450 |
| Betalt selskabsskat | | 5.197 | 0 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 13.399 | -26.450 |
| Ændring af mellemværende tilknyttede virksomheder | | -20.340.388 | -1.516.182 |
| Ændring af mellemværende selskabsdeltagere | | 20.330.392 | 1.542.568 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -9.996 | 26.386 |
| Ændring i likvider | | 3.403 | -64 |
| Likvider 1. maj | | 687 | 751 |
| Likvider 30. april | | 4.090 | 687 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 4.090 | 687 |
| Likvider 30. april | | 4.090 | 687 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|---------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Andel af overskud i dattervirksomheder | 0 | 3.295.109 |
| Andel af underskud i dattervirksomheder | <u>-21.659.895</u> | <u>-3.284</u> |
| | <u>-21.659.895</u> | <u>3.291.825</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 762.039 | 104.287 |
| Andre finansielle indtægter | <u>3</u> | <u>6</u> |
| | <u>762.042</u> | <u>104.293</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 706.240 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>863</u> | <u>48.536</u> |
| | <u>707.103</u> | <u>48.536</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>-79.640</u> | <u>-5.197</u> |
| | <u>-79.640</u> | <u>-5.197</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------------------|------------------|
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. maj | 22.073.388 | 22.073.388 |
| Kostpris 30. april | 22.073.388 | 22.073.388 |
| Værdireguleringer 1. maj | -20.208.021 | -23.499.846 |
| Årets resultat | -21.659.895 | 3.291.825 |
| Værdireguleringer 30. april | -41.867.916 | -20.208.021 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender jf. note 6 | 18.227.651 | 1.823.718 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 4.869.023 | 4.713.773 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 3.302.146 | 8.402.858 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|------------------------|----------|----------------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Højvang 2 A/S | Holbæk | TDKK 600 | 100% | 3.302.146 | -3.503.009 |
| Skimmedevej 10 A/S | Holbæk | TDKK 600 | 100% | -17.133.842 | -10.596.351 |
| A/S L/Ejendom I Invest | Holbæk | TDKK 1.500 | 100% | -5.962.831 | -7.560.535 |

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.100 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2015/16 | 2014/15 | 2013/14 | 2012/13 | 2011/12 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Selskabskapital 1. maj | 2.100.000 | 2.100.000 | 2.000.000 | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 100.000 | 0 | 0 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabskapital 30. april | 2.100.000 | 2.100.000 | 2.100.000 | 2.000.000 | 2.000.000 |

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK . Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskaberne Skimmedevej 10 A/S, Højvang 2 A/S og A/S L/Ejendom I Invest's mellemværender med kreditinstitutter. Pr. 30. april 2016 udgør gælden TDKK 30.035.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

F.H.J. Trading ApS, Klintvej 68B, Nykøbing Sj.

Ridehallen ApS, Ahlgade 60, Holbæk

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -762.042 | -104.293 |
| Finansielle omkostninger | 707.103 | 48.536 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 21.659.895 | -3.291.825 |
| Skat af årets resultat | -79.640 | -5.197 |
| | <u>21.525.316</u> | <u>-3.352.779</u> |
| | | |
| 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i leverandører m.v. | 0 | -26.430 |
| | <u>0</u> | <u>-26.430</u> |

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S L/Ejendom II for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i tilknyttede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.