

LL Kapital af 2008 ApS
CVR-nr. 31180562
Kanalstræde 10, 2.
4300 Holbæk

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.01.2017

Dirigent

Navn: Lars Nicolaj Hørlyck

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LL Kapital af 2008 ApS
Kanalstræde 10, 2.
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31180562
Stiftet: 16.01.2008
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Lars Nicolaj Hørlyck

Bank

Sparekassen Sjælland

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for LL Kapital af 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11.01.2017

Direktion

Lars Nicolaj Hørlyck

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LL Kapital af 2008 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LL Kapital af 2008 ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ferass Hamade
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, kapitalanbringelse og rådgivning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.968 t.kr. mod 1.868 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 661 t.kr. mod 556 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at driften i de kommende år fortsat vil give positive resultater som følge af stabile lejeindtægter.

Det er således ledelsens forventning, at selskabets egenkapital vil blive reetableret ved fremtidig indtjening.

Selskabets langfristede gæld til realkreditinstitut er afdragsfri til den 1. september 2019, hvor det forventes, at den positive andel af ejendommens driftsresultat vil kunne servicere denne afdragsforpligtelse.

Selskabet er i overvejende grad finansieret af eksterne långivere. Finansieringen forventes at kunne opretholdes.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter ved udlejning af domicilejendom, fællesomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendom) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.968.137	1.868.182
Af- og nedskrivninger		<u>(122.394)</u>	<u>(122.394)</u>
Driftsresultat		1.845.743	1.745.788
Andre finansielle indtægter		6.257	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.004.490)</u>	<u>(1.032.957)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		847.510	712.831
Skat af ordinært resultat	2	<u>(186.452)</u>	<u>(156.822)</u>
Årets resultat		<u>661.058</u>	<u>556.009</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>661.058</u>	<u>556.009</u>
		<u>661.058</u>	<u>556.009</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		32.692.662	32.815.056
Materielle anlægsaktiver	3	<u>32.692.662</u>	<u>32.815.056</u>
Anlægsaktiver		<u>32.692.662</u>	<u>32.815.056</u>
Udskudt skat		233.980	315.610
Tilgodehavender		<u>233.980</u>	<u>315.610</u>
Omsætningsaktiver		<u>233.980</u>	<u>315.610</u>
Aktiver		<u><u>32.926.642</u></u>	<u><u>33.130.666</u></u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(498.765)</u>	<u>(1.159.823)</u>
Egenkapital		<u>(373.765)</u>	<u>(1.034.823)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.726.000	18.726.000
Bankgæld		11.525.000	12.525.000
Deposita		1.085.000	1.085.000
Skyldig selskabsskat		<u>104.822</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>31.440.822</u>	<u>32.336.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.000.000	1.000.000
Bankgæld		713.459	683.364
Anden gæld	5	<u>146.126</u>	<u>146.125</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.859.585</u>	<u>1.829.489</u>
Gældsforpligtelser		<u>33.300.407</u>	<u>34.165.489</u>
Passiver		<u>32.926.642</u>	<u>33.130.666</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.159.823)	(1.034.823)
Årets resultat	0	661.058	661.058
Egenkapital ultimo	125.000	(498.765)	(373.765)

Noter

1. Going concern

Usikkerhed om going concern

Ledelsen forventer, at driften i de kommende år fortsat vil give positive resultater som følge af stabile lejeindtægter.

Det er således ledelsens forventning, at selskabets egenkapital vil blive reetableret ved fremtidig indtjening.

Selskabets langfristede gæld til realkreditinstitut er afdragsfri til den 1. september 2019, hvor det forventes, at den positive andel af ejendommens driftsresultat vil kunne servicere denne afdragsforpligtelse.

Selskabet er i overvejende grad finansieret af eksterne långivere. Finansieringen forventes at kunne opretholdes.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	104.822	0
Ændring af udskudt skat	<u>81.630</u>	<u>156.822</u>
	<u>186.452</u>	<u>156.822</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>33.669.990</u>
Kostpris ultimo		<u>33.669.990</u>
Af- og nedskrivninger primo		(854.934)
Årets nedskrivninger		<u>(122.394)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(977.328)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>32.692.662</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015/16 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	18.726.000	14.112.224
Bankgæld	1.000.000	1.000.000	11.525.000	8.000.000
Deposita	0	0	1.085.000	1.085.000
Skyldig selskabsskat	0	0	104.822	N/A
	1.000.000	1.000.000	31.440.822	23.197.224
			2015/16 kr.	2014/15 kr.
5. Anden gæld				
Moms og afgifter			126.626	126.625
Andre skyldige omkostninger			19.500	19.500
			146.126	146.125

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 18.726 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 32.693 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 12.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tokasi Holding ApS, Holbæk
 Hørlyck Holding ApS, Holbæk
 Matriks Holding ApS, Børkop
 Heum ApS, Lejre