

## **L.K. Holding Esbjerg ApS**

Skjoldsgade 96, 3. 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 31346703

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Kjærgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

L.K. Holding Esbjerg ApS  
Skjoldsgade 96, 3. 3.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31346703  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Lars Kjærgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for L.K. Holding Esbjerg 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.05.2018

### Direktion

Lars Kjærgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i L.K. Holding Esbjerg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.K. Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 24.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at eje aktier og anparter i datterselskaber

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2017 udviser et overskud på 2.771 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>24.900</b>	<b>3.300</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.727.453	(124.345)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.039.927	283.502
Andre finansielle indtægter		5.147	9.447
Andre finansielle omkostninger		<u>(42.332)</u>	<u>(30.515)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.755.095</b>	<b>141.389</b>
Skat af årets resultat	2	<u>8.461</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.763.556</u></b>	<b><u>141.389</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.767.380	159.157
Overført resultat		<u>(109.624)</u>	<u>(17.768)</u>
		<b><u>2.763.556</u></b>	<b><u>141.389</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.683.114	1.955.661
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.919.231	780.786
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.602.345</b>	<b>2.736.447</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.602.345</b>	<b>2.736.447</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.909	101.264
Andre tilgodehavender		1.336	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		342.784	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>408.029</b>	<b>103.264</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>408.029</b>	<b>103.264</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.010.374</b>	<b>2.839.711</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.941.836	161.608
Overført overskud eller underskud		1.517.542	1.627.166
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.690.178</b>	<b>1.913.774</b>
Bankgæld		559.247	551.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.691	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		392.956	367.054
Skyldig selskabsskat		333.302	0
Anden gæld		5.000	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.320.196</b>	<b>925.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.320.196</b>	<b>925.937</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.010.374</b>	<b>2.839.711</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	161.608	1.627.166	0
Øvrige egenkapitalposter	0	12.848	0	0
Årets resultat	0	2.767.380	(109.624)	105.800
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.941.836</b>	<b>1.517.542</b>	<b>105.800</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				1.913.774
Øvrige egenkapitalposter				12.848
Årets resultat				2.763.556
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>4.690.178</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(7.482)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(979)	0
	<u>(8.461)</u>	<u>0</u>
	<b>Kapital-</b>	<b>Kapital-</b>
	<b>andele i</b>	<b>andele i</b>
	<b>tilknyttede</b>	<b>associerede</b>
	<b>virk-</b>	<b>virk-</b>
	<b>somheder</b>	<b>somheder</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.918.589	656.250
Tilgange	0	85.670
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.918.589</b></u>	<u><b>741.920</b></u>
Opskrivninger primo	37.072	124.536
Andel af årets resultat	1.727.453	1.039.927
Dagsværdireguleringer	0	12.848
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>1.764.525</b></u>	<u><b>1.177.311</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>3.683.114</b></u>	<u><b>1.919.231</b></u>

Investeringsejendomme i Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS og KK Boliginvest ApS er målt til dagsværdi. Ved indregning af kapitalandele i L.K. Holding Esbjerg ApS er resultat og egenkapital for selskaberne omregnet til kostpris princippet for ejendomme, hvilket er samme principper der anvendes i tilknyttede virksomheder.

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: Inter Homes DK A/S	Esbjerg	A/S	100,0	3.583.114	1.727.453

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS	Esbjerg	ApS	50,0	5.003.242	1.701.561
KK Boliginvest ApS	Esbjerg	ApS	50,0	1.253.223	1.003.223
Fila Invest ApS	Esbjerg	ApS	50,0	N/A	N/A
Mæglerportalen ApS	Esbjerg	ApS	25,0	N/A	N/A
F10 regnskab og ejendomsadministrati on Danmark ApS	Esbjerg	ApS	47,5	N/A	N/A

#### 4. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter i datterselskab er der afgivet selvskyldner kaution. Gæld til realkreditinstitutter udgør 10.534 t.kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for realkreditinstitutter i associerede virksomheder er der afgivet selvskyldner kaution. Kautionen er prorata og maksimeret til 4.892 t.kr. Gælden til realkreditinstitutter udgør 19.568 t.kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for bankgæld i associerede virksomheder er der afgivet selvskyldner kaution. Bankgælden udgør 2.921 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for datterselskabets bankgæld er der håndpantset aktier af 500.000 kr. i Inter Homes DK A/S. Bankgælden i Inter Homes DK A/S udgør pr. 31.12.2017 10 t.kr.

Til sikkerhed for banklån i pengeinstitut er der pantsat nom. 62.500 kr. anparter i KK Boliginvest ApS. stituttet. Bankgælden i associerede virksomheder udgør pr. 31.12.2017 2.130 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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 kontorholdsomkostninger m.v.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.



## Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Udbytte

♥ Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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.