

## **LNN Finans ApS**

**c/o Leif Nielsen  
Engblommevej 14  
4000 Roskilde**

**CVR-nr. 31 47 50 07**

### **Årsrapport for 2017**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. maj 2018

---

Leif Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for LNN Finans 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. maj 2018

### **Direktion**

Leif Nørregård Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ejeren af LNN Finans ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LNN Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. maj 2018

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 26 45 41 23



Poul Johannessen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29384

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LNN Finans ApS  
c/o Leif Nielsen  
Engblommevej 14  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 31 47 50 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 16. april 2008

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Leif Nørregård Nielsen

### Revisor

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
Christian X's Allé 168  
2800 Kongens Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med finansiering og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 20.233, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 333.789.

Ledelsen har anvendt et afkastskrav svarende til 5,1% vedrørende inv.ejendommen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for LNN Finans ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.833</b>	<b>21.894</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>-1.081</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>19.833</b>	<b>20.813</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>19.833</b>	<b>20.813</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>9.269</u>	<u>-18.182</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>29.102</b>	<b>2.631</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-8.869</u>	<u>-11.411</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.233</b>	<b>-8.780</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.233</u></b>	<b><u>-8.780</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Overført resultat		<u>-85.567</u>	<u>-112.180</u>
		<b><u>20.233</u></b>	<b><u>-8.780</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>627.451</u>	<u>618.182</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>627.451</b></u>	<u><b>618.182</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>13.040</u>	<u>13.040</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>13.040</b></u>	<u><b>13.040</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>640.491</b></u>	<u><b>631.222</b></u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>9</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>9</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>191.073</b></u>	<u><b>212.763</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>191.073</b></u>	<u><b>212.772</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>831.564</b></u></u>	<u><u><b>843.994</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		102.989	188.555
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>333.789</u></b>	<b><u>416.955</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		235.973	247.239
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>235.973</u></b>	<b><u>247.239</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	11.500	11.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		230.802	148.800
Anden gæld		12.000	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>261.802</u></b>	<b><u>179.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>497.775</u></b>	<b><u>427.039</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>831.564</u></b>	<b><u>843.994</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>9.269</u>	<u>-18.182</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>9.269</b></u>	<u><b>-18.182</b></u>
	<u><b>9.269</b></u>	<u><b>-18.182</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.869</u>	<u>11.411</u>
	<u><b>8.869</b></u>	<u><b>11.411</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>587.737</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>587.737</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		30.445
Årets værdireguleringer		9.269
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>39.714</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>627.451</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	188.556	103.400	416.956
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	-85.567	105.800	20.233
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>102.989</b>	<b>105.800</b>	<b>333.789</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	258.739	247.473	11.500	187.000
	<b>258.739</b>	<b>247.473</b>	<b>11.500</b>	<b>187.000</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditlån, 247 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom.