

## **LNN Finans ApS**

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

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

### **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. maj 2016

---

Leif Nørregård Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 29. maj 2016

### **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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 Deres 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, De 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 29. maj 2016

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 30 45 41 23



Poul Johannesen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 31 47 50 07  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
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 2015 udviser et underskud på kr. 229.989, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 526.935.

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

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for LNN Finans ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger..

### **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 indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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 2015 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 forsvarelige, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.643</b>	<b>27.448</b>
Personaleomkostninger	1	-233.150	-60.540
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-218.507</b>	<b>-33.092</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	3.664	44.963
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-214.843</b>	<b>11.871</b>
Finansielle indtægter		20	34
Finansielle omkostninger	3	-15.166	-11.874
<b>Resultat før skat</b>		<b>-229.989</b>	<b>31</b>
Skat af årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-229.989</b>	<b>31</b>
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	-671.250
Overført resultat		-331.189	571.481
		<b>-229.989</b>	<b>31</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>636.364</u>	<u>632.700</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>636.364</b></u>	<u><b>632.700</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>649.404</b></u>	<u><b>645.740</b></u>
Selskabsskat		<u>2.018</u>	<u>3.032</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.018</b></u>	<u><b>3.032</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>480.289</b></u>	<u><b>737.953</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>482.307</b></u>	<u><b>740.985</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.131.711</b></u></u>	<u><u><b>1.386.725</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		300.735	631.924
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>101.200</u>	<u>99.800</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>526.935</u></b>	<b><u>856.724</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>258.923</u>	<u>270.320</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>258.923</u></b>	<b><u>270.320</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.800	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		306.006	221.383
Anden gæld		<u>21.547</u>	<u>20.798</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>345.853</u></b>	<b><u>259.681</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>604.776</u></b>	<b><u>530.001</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.131.711</u></b>	<b><u>1.386.725</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	230.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.150</u>	<u>540</u>
	<b><u>233.150</u></b>	<b><u>60.540</u></b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>3.664</u>	<u>44.963</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>3.664</u></b>	<b><u>44.963</u></b>
	<b><u>3.664</u></b>	<b><u>44.963</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>15.166</u>	<u>11.874</u>
	<b><u>15.166</u></b>	<b><u>11.874</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>587.737</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>587.737</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	44.963
Årets værdireguleringer	<u>3.664</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>48.627</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>636.364</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	631.924	99.800	856.724
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	-331.189	101.200	-229.989
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>300.735</b>	<b>101.200</b>	<b>526.935</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	280.320	269.723	10.800	0
	<b>280.320</b>	<b>269.723</b>	<b>10.800</b>	<b>0</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditlån, 270 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 636 t.kr. .