

LNN Finans ApS

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

CVR-nr. 31 47 50 07

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2017

Leif Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 22. maj 2017

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 2016 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 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 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 22. maj 2017

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 26 45 41 23



Poul Johannessen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 47 50 07
Regnskabsperiode: 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 2016 udviser et underskud på kr. 8.780, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 416.955.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LNN Finans ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 velinformede 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 2016 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		21.894	14.643
Personaleomkostninger	1	<u>-1.081</u>	<u>-233.150</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		20.813	-218.507
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		20.813	-218.507
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-18.182</u>	<u>3.664</u>
Resultat før finansielle poster		2.631	-214.843
Finansielle indtægter		0	20
Finansielle omkostninger	3	<u>-11.411</u>	<u>-15.166</u>
Resultat før skat		-8.780	-229.989
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-8.780</u>	<u>-229.989</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		103.400	0
Overført resultat		<u>-112.180</u>	<u>-229.989</u>
		<u>-8.780</u>	<u>-229.989</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>618.182</u>	<u>636.364</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>618.182</u>	<u>636.364</u>
Andre tilgodehavender		<u>13.040</u>	<u>13.040</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>13.040</u>	<u>13.040</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>631.222</u>	<u>649.404</u>
Selskabsskat		<u>9</u>	<u>2.018</u>
Tilgodehavender		<u>9</u>	<u>2.018</u>
Likvide beholdninger		<u>212.763</u>	<u>480.289</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>212.772</u>	<u>482.307</u>
Aktiver i alt		<u>843.994</u>	<u>1.131.711</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		188.555	401.935
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>103.400</u>	<u>0</u>
Egenkapital	5	<u>416.955</u>	<u>526.935</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>247.239</u>	<u>259.723</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>247.239</u>	<u>259.723</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	11.500	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		148.800	306.006
Anden gæld		<u>12.000</u>	<u>21.547</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>179.800</u>	<u>345.053</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>427.039</u>	<u>604.776</u>
Passiver i alt		<u>843.994</u>	<u>1.131.711</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	230.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.081</u>	<u>3.150</u>
	<u>1.081</u>	<u>233.150</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-18.182</u>	<u>3.664</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-18.182</u>	<u>3.664</u>
	<u>-18.182</u>	<u>3.664</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>11.411</u>	<u>15.166</u>
	<u>11.411</u>	<u>15.166</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>587.737</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>587.737</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	48.627
Årets værdireguleringer	0
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-18.182</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>30.445</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>618.182</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	300.735	101.200	526.935
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	-112.180	103.400	-8.780
Egenkapital 31. december 2016	125.000	188.555	103.400	416.955

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	269.723	258.739	11.500	0
	269.723	258.739	11.500	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditlån, 259 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 618 t.kr.