
Lundbyg ApS

Solvej 3, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 76 11 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /2 2019

Henrik Lundby
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Lundbyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 1. februar 2019

Direktion

Henrik Lundby

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Lundbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lundbyg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Slagelse, den 1. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lundbyg ApS
Solvej 3
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 76 11 66
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Henrik Lundby

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Pengeinstitut

Sydbank
Axeltorv 4
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Lundbyg ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er detailhandel, handel med fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 846.440, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 4.779.507.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		1.793.141	1.171.323
Personaleomkostninger	1	-63.065	-113.781
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-285.985	-267.259
Resultat før finansielle poster		1.444.091	790.283
Finansielle indtægter	3	14.072	5.257
Finansielle omkostninger	4	-328.209	-337.112
Resultat før skat		1.129.954	458.428
Skat af årets resultat	5	-283.514	-96.200
Årets resultat		846.440	362.228

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		846.440	-637.772
		846.440	362.228

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		12.832.294	14.002.052
Materielle anlægsaktiver	6	12.832.294	14.002.052
Anlægsaktiver		12.832.294	14.002.052
Varebeholdninger	7	986.446	1.607.526
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.458	66.877
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.715.673	0
Andre tilgodehavender		254.988	272.013
Udskudt skatteaktiv	9	107.500	23.900
Tilgodehavender		3.125.619	362.790
Likvide beholdninger		0	21.599
Omsætningsaktiver		4.112.065	1.991.915
Aktiver		16.944.359	15.993.967

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		4.653.507	3.807.067
Egenkapital	8	4.779.507	3.933.067
Gæld til realkreditinstitutter		7.959.094	8.295.560
Kreditinstitutter		0	656.820
Langfristede gældsforpligtelser	10	7.959.094	8.952.380
Gæld til realkreditinstitutter	10	338.000	324.000
Kreditinstitutter	10	1.062.934	608.990
Modtagne forudbetalinger fra kunder		482.247	566.718
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	119.817
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	144.399
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		670.916	770.180
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		378.495	0
Anden gæld		1.248.166	574.416
Kortfristede gældsforpligtelser		4.205.758	3.108.520
Gældsforpligtelser		12.164.852	12.060.900
Passiver		16.944.359	15.993.967
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	62.745	108.674
Pensioner	320	4.823
Andre omkostninger til social sikring	0	284
	<u>63.065</u>	<u>113.781</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	285.985	267.259
	<u>285.985</u>	<u>267.259</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	14.072	0
Andre finansielle indtægter	0	5.257
	<u>14.072</u>	<u>5.257</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	53.502
Andre finansielle omkostninger	328.209	283.610
	<u>328.209</u>	<u>337.112</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	367.114	0
Årets udskudte skat	-83.600	96.200
	<u>283.514</u>	<u>96.200</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	16.234.304
Tilgang i årets løb	102.672
Overførsler i årets løb	<u>-1.038.387</u>
Kostpris 30. september	<u>15.298.589</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.232.251
Årets afskrivninger	285.985
Overførsler i årets løb	<u>-51.941</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.466.295</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>12.832.294</u>
Afskrives over	<u>40-100 år</u>

7 Varebeholdninger

	2018	2017
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Aktiver bestemt for salg	<u>986.446</u>	<u>1.607.526</u>
	<u>986.446</u>	<u>1.607.526</u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	126.000	3.807.067	3.933.067
Årets resultat	0	846.440	846.440
Egenkapital 30. september	<u>126.000</u>	<u>4.653.507</u>	<u>4.779.507</u>

Noter til årsregnskabet

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. oktober	126.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	1.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. september	126.000	126.000	125.000	125.000	125.000

9 Udskudt skatteaktiv

	2018	2017
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-568.100	-444.100
Varebeholdninger	-3.400	12.200
Låneomkostninger	-28.900	-29.900
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-17.300
Overført til udskudt skatteaktiv	600.400	479.100
	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	600.400	479.100
Nedskrivning til vurderet værdi	-492.900	-455.200
Regnskabsmæssig værdi	107.500	23.900

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.328.093	6.816.559
Mellem 1 og 5 år	1.631.001	1.479.001
Langfristet del	7.959.094	8.295.560
Inden for 1 år	338.000	324.000
	8.297.094	8.619.560
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	494.820
Mellem 1 og 5 år	0	162.000
Langfristet del	0	656.820
Inden for 1 år	659.587	38.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	403.347	570.990
Kortfristet del	1.062.934	608.990
	1.062.934	1.265.810

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.832.294	14.002.052
Beholdning af ejerlejligheder medregnet under varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	986.446	1.607.526

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 6.269.442, der giver pant i grunde og bygninger samt beholdning af ejerlejligheder medregnet under varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.818.740	15.609.579
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på maks TDKK 519. Momsreguleringsforpligtelsen udløses helt eller delvist ved hel eller delvis udlejning af selskabets beholdning af ejerlejligheder, der oprindeligt er opført med henblik på videresalg.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HCL Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundbyg ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Nettoomsætning

Ved salg af materialer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte materialer og tjenesteydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Ved salg og udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme henholdsvis udlejede ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 HCL Holding ApS som administrationselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40-100 år
-----------	-----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejerlejligheder til beboelse bestemt for videresalg. Ejerlejlighederne optages til direkte medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af byggeprojekter bestemt for videresalg indregnes i kostprisen over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare omkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.