
Lundbyg ApS

Solvej 3, 4700 Næstved

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 76 11 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/2 2018

Henrik Lundby
Dirigent



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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 23. februar 2018

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 2016 - 30. september 2017 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 Etiske 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 23. februar 2018

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: 9. 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 2016/17 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 2016/17 udviser et overskud på DKK 362.228, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 3.933.067.

Der er gennemført en fusion med en 100% ejet dattervirksomhed samt 3 søsterselskaber, og med Lundbyg ApS som fortsættende selskab. Fusionen er gennemført med regnskabsmæssig virkning fra 1. oktober 2016. Ved fusionen er alle aktiver og forpligtelser, der vedrører de ophørende selskaber overdraget til Lundbyg ApS.

Der er ikke tilrettet sammenligningstal i årsrapporten i forbindelse med fusionen.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		1.171.322	43.585
Personaleomkostninger	1	-113.781	-150.693
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-267.259	0
Resultat før finansielle poster		790.282	-107.108
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	174.962
Finansielle indtægter	3	5.257	69.666
Finansielle omkostninger	4	-337.111	-31.837
Resultat før skat		458.428	105.683
Skat af årets resultat	5	-96.200	10.033
Årets resultat		362.228	115.716

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		-637.772	115.716
		362.228	115.716

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		14.002.052	0
Materielle anlægsaktiver	6	14.002.052	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	275.309
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	1.240.591
Finansielle anlægsaktiver		0	1.515.900
Anlægsaktiver		14.002.052	1.515.900
Varebeholdninger	7	1.607.526	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.877	77.217
Andre tilgodehavender		272.013	0
Udskudt skatteaktiv		23.900	0
Selskabsskat		0	10.033
Tilgodehavender		362.790	87.250
Likvide beholdninger		21.599	8.110
Omsætningsaktiver		1.991.915	95.360
Aktiver		15.993.967	1.611.260

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		126.000	125.000
Overført resultat		3.807.067	1.287.080
Egenkapital	8	3.933.067	1.412.080
Gæld til realkreditinstitutter		8.295.560	0
Kreditinstitutter		656.820	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	8.952.380	0
Gæld til realkreditinstitutter	9	324.000	0
Kreditinstitutter	9	608.990	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		566.718	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.817	34.072
Gæld til tilknyttede virksomheder		144.399	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		770.180	7.301
Selskabsskat		0	92.050
Anden gæld		574.416	65.757
Kortfristede gældsforpligtelser		3.108.520	199.180
Gældsforpligtelser		12.060.900	199.180
Passiver		15.993.967	1.611.260
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	108.674	135.398
Pensioner	4.823	5.444
Andre omkostninger til social sikring	284	9.851
	113.781	150.693
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	267.259	0
	267.259	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	69.666
Andre finansielle indtægter	5.257	0
	5.257	69.666
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	53.502	0
Andre finansielle omkostninger	283.609	31.837
	337.111	31.837
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-10.033
Årets udskudte skat	96.200	0
	96.200	-10.033

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	16.030.257
Tilgang i årets løb	<u>204.046</u>
Kostpris 30. september	<u>16.234.303</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	1.964.992
Årets afskrivninger	<u>267.259</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.232.251</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>14.002.052</u>
Afskrives over	<u>40-100 år</u>

7 Varebeholdninger

	2017	2016
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Aktiver bestemt for salg	<u>1.607.526</u>	<u>0</u>
	<u>1.607.526</u>	<u>0</u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	1.287.080	1.412.080
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	<u>1.000</u>	<u>-138.139</u>	<u>-137.139</u>
Korrigeret egenkapital 1. oktober	126.000	1.148.941	1.274.941
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.000.000	-1.000.000
Koncerttilskud	0	3.295.898	3.295.898
Årets resultat	<u>0</u>	<u>362.228</u>	<u>362.228</u>
Egenkapital 30. september	<u>126.000</u>	<u>3.807.067</u>	<u>3.933.067</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital (fortsat)

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. oktober	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. september	126.000	125.000	125.000	125.000	125.000

9 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.816.559	0
Mellem 1 og 5 år	1.479.001	0
Langfristet del	8.295.560	0
Inden for 1 år	324.000	0
	8.619.560	0
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	494.820	0
Mellem 1 og 5 år	162.000	0
Langfristet del	656.820	0
Inden for 1 år	38.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	570.990	0
Kortfristet del	608.990	0
	1.265.810	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.002.052	0
Beholdning af ejerlejligheder medregnet under varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.607.526</u>	<u>0</u>
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	<u>15.609.579</u>	<u>0</u>

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på maks TDKK 930. Momsreguleringsforpligtelsen udløses helt eller delvist ved hel eller delvis udlejning af selskabets beholdning af ejerlejligheder, der oprindeligt er opført med henblik på videresalg.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HCL Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundbyg ApS for 2016/17 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 2016/17 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, 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 13.200 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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 salgskostninger. 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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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 udlig-

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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 nominal værdi.