



LR ejendomme ApS

c/o Apacta, Kristinevej 2 b, 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 88 92 00

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2017.

Louise Bonde Risager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for LR ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. marts 2017

Direktion

Louis Bonde Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i LR ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LR ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 13. marts 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 12 86 29 03

Jens Aaen
statsautoriseret revisor

Sten V. Kristensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | LR ejendomme ApS c/o Apacta Kristinevej 2 b 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 31 88 92 00 |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Direktion | Louis Bonde Pedersen |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 241 t.kr. mod 324 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8 t.kr. mod 860 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LR ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Måling sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkaststatserne (forrentningkravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 240.521 | 323.581 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 16.697 | 895.382 |
| Driftsresultat | 257.218 | 1.218.963 |
| 1 Andre finansielle omkostninger | -266.944 | -109.188 |
| Resultat før skat | -9.726 | 1.109.775 |
| Skat af årets resultat | 2.141 | -249.539 |
| Årets resultat | -7.585 | 860.236 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 860.236 |
| Disponeret fra overført resultat | -7.585 | 0 |
| Disponeret i alt | -7.585 | 860.236 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | <u>6.282.611</u> | <u>3.757.826</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.282.611</u> | <u>3.757.826</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>6.282.611</u> | <u>3.757.826</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | <u>367.131</u> | <u>4.500</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>367.131</u> | <u>4.500</u> |
| Likvide beholdninger | <u>13.484</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>380.615</u> | <u>4.500</u> |
| Aktiver i alt | <u>6.663.226</u> | <u>3.762.326</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 Overført resultat | 972.466 | 980.050 |
| Egenkapital i alt | <u>1.097.466</u> | <u>1.105.050</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 131.264 | 133.405 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>131.264</u> | <u>133.405</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.785.697 | 1.495.894 |
| Gæld til pengeinstitutter | 434.422 | 0 |
| Deposita | 114.900 | 81.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.335.019</u> | <u>1.576.894</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 196.000 | 130.105 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 391.051 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 1.175 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 18.750 | 9.375 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 107.713 |
| Selskabsskat | 169.106 | 169.106 |
| Anden gæld | 712.096 | 138.452 |
| Periodeafgrænsningsposter | 3.525 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.099.477</u> | <u>946.977</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>5.434.496</u> | <u>2.523.871</u> |
| Passiver i alt | <u>6.663.226</u> | <u>3.762.326</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | -7.199 | 5.665 |
| Andre renteomkostninger | 274.143 | 103.523 |
| | <u>266.944</u> | <u>109.188</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2015 | 3.083.426 | 3.394.635 |
| Tilgang i årets løb | 2.524.785 | 51.723 |
| Afgang i årets løb | 0 | -362.932 |
| Kostpris 30. september 2016 | <u>5.608.211</u> | <u>3.083.426</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015 | 674.400 | 311.468 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 362.932 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2016 | <u>674.400</u> | <u>674.400</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 | <u>6.282.611</u> | <u>3.757.826</u> |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> | | |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2015 | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2015 | 980.051 | 119.814 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-7.585</u> | <u>860.236</u> |
| | <u>972.466</u> | <u>980.050</u> |

5. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2016</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2015</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 160.000 | 3.198.000 | 3.945.697 | 1.625.999 |
| Gæld til pengeinstitutter | 36.000 | 280.000 | 470.422 | 0 |
| Deposita | <u>0</u> | <u>114.900</u> | <u>114.900</u> | <u>81.000</u> |
| | <u>196.000</u> | <u>3.592.900</u> | <u>4.531.019</u> | <u>1.706.999</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.946 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.283 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.