

# **EJENDOMSSELSKABET LØNBORG & CHRISTENSEN ApS**

Gunderødvej 39  
2980 Kokkedal

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/12/2018**

---

**Ann Marion Lønborg**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET LØNBORG & CHRISTENSEN ApS Gunderødvej 39 2980 Kokkedal  CVR-nr: 32348254 Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S, Holmens Kanal Afdeling Holmens Kanal 2-12 1092 København K
<b>Revisor</b>	REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL NIELSEN Avderødvej 10 2980 Kokkedal DK Danmark CVR-nr: 14135308 P-enhed: 1000686446

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport og afgivet ledelsesberetning for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Lønborg & Christensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30 juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlebo, den 30/11/2018

## Direktion

Ann Marion Lønborg  
direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for det kommende regnskabsår for opfyldt.

Ledelsen indstiller derfor til generalforsamlingen at det besluttes, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lønborg & Christensen ApS

## Opstilling af årsregnskabet

Vi har efter aftale med ledelsen opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lønborg & Christensen ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Virksomhedens ledelse har ansvaret for årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet .

## Udført arbejde ved opstilling af årsregnskabet

Opstilling af årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 for integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

## Revisors ansvar for årsregnskabet

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 for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Avderød, 30/11/2018

Flemming Juhl Nielsen , mne888

Registreret Revisor

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL NIELSEN

CVR: 14135308

# Ledelsesberetning

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og holding.

## Hovedaktiviteter

Selskabet ejer Ann Lønborg ApS 100%.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter skat på kr. 502.952.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.903.790.

Selskabet har en egenkapital på kr. 2.916.912.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Selskabets likviditet er dog sikret ved at selskabets reelle ejere Ann Marion Lønborg & Ole Leif Christensen løbende stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter direktionens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 der er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## Resultatopgørelsen

### Indtægtskriterier

Huslejen indtægtsføres i takt med at den indtjenes. Hvilket vil sige at der er foretaget fuld periodisering af husleje.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder (ejerandel > 50%)

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter når den valgte regnskabspraksis er den indre værdis metode, selskabets resultatandel af datterselskabets overskud.

### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af forventede brugstider

Bygninger m.v. 50 år

Grundværdi afskrives ikke

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og - omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster.

### Sambeskatning

Selskabet er moderselskab for Ann Lønborg ApS. Selskaberne er sambeskattede efter reglerne om obligatorisk national sambeskatning. Moderselskabet er automatisk valgt som administrationselskab i sambeskatningen, hvilket medfører at selskabet hæfter for betalingen af selskabsskatter for alle selskaber som er omfattet af sambeskatningen. Der foretages fuld refusion af såvel betalte skatter som af skatteværdien af anvendte underskud mellem de sambeskattede selskaber.

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af aktuel skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (ejerandel > 50%)**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til kostpris. Der foretages vurdering af debitorernes solvens. Beløb som skønnes at være dubiøse er udgiftsført som hensættelse til tab på debitorer og hensættelsen er modregnet direkte i værdien af debitorer

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst regulerede for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a/contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles tilsvarende til nettorealisationsværdi svarende til den værdi, der forventes at kunne realiseres til. Kan udskudte skatteaktiver alene realiseres gennem fremtidig indtjening, tillægges den fremtidige indtjening alene vægt ved vurderingen af skatteaktivet i det omfang, at der foreligger en begrundet formodning om, at denne indtjening vil kunne opnås.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes til kostprisen ved låneoptagelsen. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi. Andre



gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svare til nominel kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>298.544</b>	<b>221.147</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-64.435	-64.435
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>234.109</b>	<b>156.712</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	1		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		407.292	827.056
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-40.318	-30.783
Andre finansielle omkostninger .....		-76.818	-139.144
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>524.265</b>	<b>813.841</b>
Skat af årets resultat .....		-21.313	-9.581
<b>Årets resultat .....</b>		<b>502.952</b>	<b>804.260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		105.800	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-51.650	627.056
Overført resultat .....		448.802	177.204
<b>I alt .....</b>		<b>502.952</b>	<b>804.260</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		3.880.265	3.944.700
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.880.265</b>	<b>3.944.700</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		1.679.694	1.731.344
Deposita .....		1.686	1.686
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.681.380</b>	<b>1.733.030</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.561.645</b>	<b>5.677.730</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		92.715	
Tilgodehavende skat .....		188.842	456.683
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>281.557</b>	<b>456.683</b>
Likvide beholdninger .....		60.588	200.287
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>342.145</b>	<b>656.970</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.903.790</b>	<b>6.334.700</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		1.379.694	1.431.344
Overført resultat .....		1.231.418	782.616
Forslag til udbytte .....		105.800	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.916.912</b>	<b>2.413.960</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		104.305	99.341
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>104.305</b>	<b>99.341</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.655.427	1.664.363
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		6.838	15.909
Ansvarlig lånekapital .....		293.450	750.408
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.955.715</b>	<b>2.430.680</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		80.000	90.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		634.033	1.123.775
Skyldig selskabsskat .....		140.976	125.360
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		71.849	51.584
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>926.858</b>	<b>1.390.719</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.882.573</b>	<b>3.821.399</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.903.790</b>	<b>6.334.700</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	1.431.344	782.616	0	2.413.960
Årets resultat .....		-51.650	448.802	105.800	502.952
Egenkapital, ultimo .....	200.000	1.379.694	1.231.418	105.800	2.916.912

# Noter

## 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder, Ann Lønborg ApS	448.350	827.056
Andel af resultat efter skat, Terra-Cotta IVS	-1	0
Hensat til tab på mellemregning Terra-Cotta IVS (pga negativ egenkapital)	-41.057	0
	<b>407.292</b>	<b>827.056</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	300.000
Årets tilgang	1
Årets afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>300.001</b>
Nettoopskrivninger primo	1.431.344
Andel i årets resultat jf. note	448.349
Modtaget udbytte	-500.000
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>1.379.694</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.679.694</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ann Lønborg ApS	100%	1.679.694	448.350
Terra-Cotta IVS	67%	0	-41.058

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.735.427	80.000	1.655.427	1.335.427
	<b>1.735.427</b>	<b>80.000</b>	<b>1.655.427</b>	<b>1.335.427</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Sambeskatning:

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskabet Ann Lønborg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantehæftelser i ejendommen Sølvgade 23 st. med bogført værdi kr. 3.880.265.

Realkreditpantebrev 2.150.000 til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.735.427.  
Ejerpantebrev 40.000 til sikkerhed for ejerforeningen

Samlet pant 2.190.000

### 6. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Ann Marion Lønborg, Gunderødvej 39, 2980 Kokkedal, som ejer 50% &  
Ole Leif Christensen, Gunderødvej 39, 2980 Kokkedal, som ejer 50%

#### Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Ann Marion Lønborg, Gunderødvej 39, 2980 Kokkedal, som er reel ejer &  
Ole Leif Christensen, Gunderødvej 39, 2980 Kokkedal, som er reel ejer.