

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS

Jellingvej 10, 9230 Svenstrup

CVR-nr.: 32935427

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den <sup>15</sup>/<sub>2</sub> 2017.

Michael Rebild Lund, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	4 - 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Noter	12 – 13
Anvendt regnskabspraksis	14 – 16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup den 9. februar 2017

Direktion:



Michael Rebild Lund



Henrik Staun Bendtsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

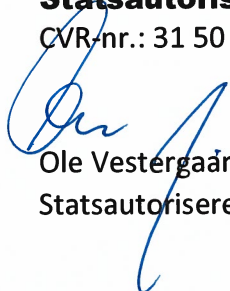
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fårup den 9. februar 2017

### Revisionsfirmaet Ole Vestergaard Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41

  
Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS  
Jellingvej 10  
9230 Svenstrup  
CVR-nr.: 32935427  
Stiftelsesdato: 21. maj 2010  
Hjemsted: Rebild

### Ejere med ejerandel over 5%

LSB Ejendomme ApS

### Direktion

Michael Rebild Lund  
Henrik Staun Bendtsen

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S, Støvring

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, salg og udleje af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Aktiviteten består af udlejning, hvor lejeaftale er indgået med discountkæde indenfor dagligvarer.

Ejendommen er solgt ultimo i regnskabsåret.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse

Noter	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>943.876</b>	<b>911.620</b>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>943.876</b>	<b>911.620</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-700.000	-500.000
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>243.876</b>	<b>411.620</b>
Finansielle indtægter	165.136	160.660
Finansielle udgifter	-337.338	-376.205
<b>Resultat før skat</b>	<b>71.674</b>	<b>196.075</b>
Selskabsskat	-5.187	-48.453
<b>Årets resultat</b>	<b>66.487</b>	<b>147.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-2.973.513	147.622
Udbytte for regnskabsåret	3.040.000	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>66.487</b>	<b>147.622</b>

## Balance

Noter	31/12 2016	31/12 2015
1 Investeringsejendomme	0	12.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	12.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.003.620	2.931.768
Andre tilgodehavender	11.250.000	0
Tilgodehavender i alt	14.253.620	2.931.768
Likvide midler	165	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>14.253.785</b>	<b>2.931.768</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.253.785</b>	<b>14.931.768</b>

## Balance

Noter	31/12 2016	31/12 2015
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	7.073	2.980.586
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.040.000	0
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>3.127.073</b>	<b>3.060.586</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	559.325
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>559.325</b>
<b>3 Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>0</b>	<b>7.594.540</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>7.594.540</b>
3 Gæld til kreditinstitutter	9.941.364	3.299.932
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	521.996	188.720
Selskabsskat	564.512	83.286
Anden gæld	98.839	145.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.126.711</b>	<b>3.717.318</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.126.711</b>	<b>11.311.858</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.253.785</b>	<b>14.931.768</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Udlejningsejendomme (investeringsejendomme)</b>		
Kostpris pr. 31/12 2015	11.142.424	11.142.424
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	-11.300.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2016	-157.576	11.142.424
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	857.576	1.357.576
Årets værdiregulering	-700.000	-500.000
Tilbageført værdiregulering	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering pr. 31/12 2016	157.576	857.576
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	0	12.000.000
	<hr/>	<hr/>

## 2. Egenkapital

	Anparts- kapital	Udbytte	Overført resultat
Saldo pr. 31/12 2015	80.000	0	2.980.586
Årets resultat	0	0	-2.973.513
Udbetalt udbytte inkl. ekstraordinær	0	0	0
Forslag til udbytte	0	3.040.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2016	80.000	3.040.000	7.073
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2015	Gæld 31/12 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	7.984.000	7.594.540	7.594.540	0
Erhvervslån	2.902.914	2.346.824	2.346.824	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	10.886.914	9.941.364	9.941.364	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Der er afgivet alskylderklæring overfor LSB Ejendomme ApS i forhold til selskabets kreditter i Spar Nord Bank, som pr. 31/12 2016 udgør DKK 2.643.000. LSB Ejendomme ApS har en negativ egenkapital på DKK -3.044.000.

Der er afgivet alskylderklæring overfor Lund & Staun A/S i forhold til selskabets kreditter i Spar Nord Bank, som pr. 31/12 2016 udgør DKK 3.904.000. Lund & Staun A/S har en positiv egenkapital på DKK 10.453.000.

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed LSB Ejendomme ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fælles registrering af moms.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementer med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 4.500.000 i ejendommen Fælleshåbsvej 15, Brejning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Finansielle poster

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 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.