

## **Lunds Ejendomsselskab ApS**

**Hørretvej 175**

**8320 Mårslet**

CVR-nr. 33 07 90 60

### **Årsrapport 2015**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/6 2016

---

Jørn Lund  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lunds Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 29. april 2016

**Direktion**

Jørn Lund

Tina Streit Lund

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### *Til kapitalejerne i Lunds Ejendomsselskab ApS*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lunds Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. april 2016

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Lars Thruesen  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Lunds Ejendomsselskab ApS Hørretvej 175 8320 Mårslet CVR-nr.: 33 07 90 60 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje af fast ejendom.
<b>Direktion</b>	Jørn Lund Tina Streit Lund
<b>Revisor</b>	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lunds Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 acontoskatter.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>417.770</b>	<b>335.848</b>
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-16.024</u>	<u>-15.610</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>401.746</b>	<b>320.238</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-193.666</u>	<u>-212.390</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>208.080</b>	<b>107.848</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-45.003</u>	<u>-30.703</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>163.077</u></b>	<b><u>77.145</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>163.077</u>	<u>77.145</u>
		<b><u>163.077</u></b>	<b><u>77.145</u></b>



## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>9.185.286</u>	<u>8.429.476</u>
		<u>9.185.286</u>	<u>8.429.476</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.185.286</u></b>	<b><u>8.429.476</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		38.497	53.550
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.405</u>	<u>0</u>
		<u>48.902</u>	<u>53.550</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>13.725</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>62.627</u></b>	<b><u>53.550</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>9.247.913</u></b>	<b><u>8.483.026</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		610.214	447.137
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>690.214</b>	<b>527.137</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		185.288	123.882
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>185.288</b>	<b>123.882</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		6.160.528	5.435.131
Andre kreditinstitutter		502.411	606.996
		6.662.939	6.042.127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		218.000	215.250
Banker		237.984	194.882
Gæld til tilknyttede virksomheder		531.402	729.167
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		456.179	440.091
Anden gæld		265.907	210.490
		1.709.472	1.789.880
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.372.411</b>	<b>7.832.007</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.247.913</b>	<b>8.483.026</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	20.261	23.167
Andre finansielle omkostninger	173.405	189.223
	<u>193.666</u>	<u>212.390</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	291.015	19.290
Andre omkostninger til social sikring	3.072	180
Andre personaleomkostninger	1.332	0
	<u>295.419</u>	<u>19.470</u>
Overført til ejendommen	-295.419	-19.470
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-16.403	0
Årets udskudte skat	61.406	30.703
	<u>45.003</u>	<u>30.703</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	8.495.818
Tilgang i årets løb	<u>771.834</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>9.267.652</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	66.342
Årets afskrivninger	<u>16.024</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>82.366</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>9.185.286</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	447.137	527.137
Årets resultat	<u>0</u>	<u>163.077</u>	<u>163.077</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>80.000</u></u></b>	<b><u><u>610.214</u></u></b>	<b><u><u>690.214</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.551.031	6.275.528	115.000	5.688.800
Andre kreditinstitutter	<u>706.346</u>	<u>605.411</u>	<u>103.000</u>	<u>137.750</u>
	<b><u><u>6.257.377</u></u></b>	<b><u><u>6.880.939</u></u></b>	<b><u><u>218.000</u></u></b>	<b><u><u>5.826.550</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Lunds Holdingselskab ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2010 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.276, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 9.185.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.000 til sikkerhed for bankgæld.