

**Laur. Christensen
Ejendomme ApS**
Karolinevej 13
4200 Slagelse
CVR-nr. 33786247

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2018

Dirigent

Navn: Lars Steen Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Laur. Christensen Ejendomme ApS
Karolinevej 13
4200 Slagelse

CVR-nr.: 33786247
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 58521122
Telefax: 58521998
Hjemmeside: www.vognmanden.fra.slagelse.dk
E-mail: vognmanden@fraslagelse.dk

Direktion

Lars Steen Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Laur. Christensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 08.03.2018

Direktion

Lars Steen Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Laur. Christensen Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Laur. Christensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Slagelse, den 08.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kenny Klaus Nyland Isaksen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27791

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 58 t.kr., der af ledelsen vurderes som mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		651.670	482
Andre eksterne omkostninger		<u>(229.184)</u>	<u>(325)</u>
Bruttoresultat		422.486	157
Af- og nedskrivninger		<u>(353.777)</u>	<u>(334)</u>
Driftsresultat		68.709	(177)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		28.293	75
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(148.743)</u>	<u>(179)</u>
Resultat før skat		(51.741)	(281)
Skat af årets resultat	2	<u>(5.906)</u>	<u>59</u>
Årets resultat		<u>(57.647)</u>	<u>(222)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(57.647)</u>	<u>(222)</u>
		<u>(57.647)</u>	<u>(222)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.643.342	11.997
Materielle anlægsaktiver	3	11.643.342	11.997
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.951.376	2.413
Finansielle anlægsaktiver	4	2.951.376	2.413
Anlægsaktiver		14.594.718	14.410
Andre tilgodehavender		11.181	92
Periodeafgrænsningsposter		30.372	28
Tilgodehavender		41.553	120
Likvide beholdninger		65.305	37
Omsætningsaktiver		106.858	157
Aktiver		14.701.576	14.567

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80.000	80
Overkurs ved emission		4.418.284	4.418
Overført overskud eller underskud		<u>1.566.463</u>	<u>1.624</u>
Egenkapital		<u>6.064.747</u>	<u>6.122</u>
Udskudt skat	6	<u>1.160.788</u>	<u>1.200</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.160.788</u>	<u>1.200</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.502.114	5.284
Bankgæld		0	657
Anden gæld		<u>332.424</u>	<u>632</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.834.538</u>	<u>6.573</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	419.000	551
Skyldig selskabsskat		45.265	0
Anden gæld	8	<u>177.238</u>	<u>121</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>641.503</u>	<u>672</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.476.041</u>	<u>7.245</u>
Passiver		<u>14.701.576</u>	<u>14.567</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	4.418.284	1.624.110	6.122.394
Årets resultat	0	0	(57.647)	(57.647)
Egenkapital ultimo	80.000	4.418.284	1.566.463	6.064.747

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	96.037	150
Øvrige finansielle omkostninger	52.706	29
	148.743	179

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	45.265	(92)
Ændring af udskudt skat	(39.359)	33
	5.906	(59)

	Grunde og bygninger kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	13.748.867
Kostpris ultimo	13.748.867
Af- og nedskrivninger primo	(1.751.748)
Årets nedskrivninger	(353.777)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.105.525)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.643.342

4. Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver er tilgodehavende hos moderselskab.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	80	1000	80.000
	80		80.000

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.160.788	1.200
	1.160.788	1.200

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	419.000	332	6.502.114	5.150.560
Bankgæld	0	219	0	0
Anden gæld	0	0	332.424	0
	419.000	551	6.834.538	5.150.560

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	41.438	22
Andre skyldige omkostninger	135.800	99
	177.238	121

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lars S. Christensen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.650 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.643 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, huslejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til el, vand, varme, forsikringer, vedligeholdelse og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med modervirksomheden og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timestofbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (restværdi 25%)	25 år
---------------------------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.