

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

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Lars Steen Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Laur. Christensen Ejendomme ApS  
Karolinevej 13  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 33786247  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 58521122  
Telefax: 58521998  
Hjemmeside: [www.vognmanden.fra.slagelse.dk](http://www.vognmanden.fra.slagelse.dk)  
E-mail: [vognmanden@fraslagelse.dk](mailto:vognmanden@fraslagelse.dk)

### Direktion

Lars Steen Christensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 07.02.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 07.02.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kenny Klaus Nyland Isaksen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 222 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		482.392	466
Andre eksterne omkostninger		<u>(325.445)</u>	<u>(118)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>156.947</b>	<b>348</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(334.258)</u>	<u>(285)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(177.311)</b>	<b>63</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		75.291	84
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(179.119)</u>	<u>(149)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(281.139)</b>	<b>(2)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>58.923</u>	<u>(3)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(222.216)</u></b>	<b><u>(5)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(222.216)</u>	<u>(5)</u>
		<b><u>(222.216)</u></b>	<b><u>(5)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.997.119	10.181
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.997.119</b>	<b>10.181</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.413.266	3.134
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.413.266</b>	<b>3.134</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.410.385</b>	<b>13.315</b>
Andre tilgodehavender		92.292	0
Periodeafgrænsningsposter		27.942	23
<b>Tilgodehavender</b>		<b>120.234</b>	<b>23</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.570</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.804</b>	<b>23</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.567.189</b>	<b>13.338</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80.000	80
Overkurs ved emission		4.418.284	4.418
Overført overskud eller underskud		<u>1.624.111</u>	<u>1.846</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.122.395</u></b>	<b><u>6.344</u></b>
Udskudt skat	6	<u>1.200.147</u>	<u>1.167</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.200.147</u></b>	<b><u>1.167</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.283.872	4.170
Bankgæld		657.080	368
Anden gæld		<u>631.556</u>	<u>696</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>6.572.508</u></b>	<b><u>5.234</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	551.600	477
Skyldig selskabsskat		0	30
Anden gæld	8	<u>120.539</u>	<u>86</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>672.139</u></b>	<b><u>593</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.244.647</u></b>	<b><u>5.827</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.567.189</u></b>	<b><u>13.338</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	4.418.284	1.846.327	6.344.611
Årets resultat	0	0	(222.216)	(222.216)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>4.418.284</b>	<b>1.624.111</b>	<b>6.122.395</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	150.217	132
Øvrige finansielle omkostninger	28.902	17
	<b>179.119</b>	<b>149</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(92.292)	30
Ændring af udskudt skat	33.369	(27)
	<b>(58.923)</b>	<b>3</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	11.598.550
Tilgange	2.150.317
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.748.867</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.417.490)
Årets nedskrivninger, som overstiger normale nedskrivninger	(334.258)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.751.748)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.997.119</b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver er tilgodehavende hos moderselskab.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	80	1.000	80.000
	<b>80</b>		<b>80.000</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.223.059	1.167
	<b>1.223.059</b>	<b>1.167</b>

▼ For afledte finansielle instrumenter, der løbende måles til dagsværdi, skal oplyses om omfang og karakter af instrumenterne samt væsentlige betingelser, som kan få betydning for beløbet, tidspunktet og sikkerheden for fremtidige pengestrømme.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	332.400	253	5.283.872	4.265.000
Bankgæld	219.200	224	657.080	0
Anden gæld	0	0	631.556	0
	<b>551.600</b>	<b>477</b>	<b>6.572.508</b>	<b>4.265.000</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	22.139	19
Andre skyldige omkostninger	98.400	67
	<b>120.539</b>	<b>86</b>

### 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 administrationselskabets 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 11.997 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 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.