
Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS

Lundsager 14, 5540 Ullerslev

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 34 05 87 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/5 2018

Jørgen Nexøe
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 9. maj 2018

Direktion

Jørgen Nexøe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Odense, den 9. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Jørgen Knudsen
registreret revisor
mne855

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS Lundsager 14 5540 Ullerslev CVR-nr.: 34 05 87 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Nyborg |
| Direktion | Jørgen Nexøe |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C |
| Pengeinstitut | Lægernes Bank |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 129.915 | 301.556 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 129.915 | 301.556 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | 0 | -29.987 |
| Andre driftsomkostninger | | -107.500 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 22.415 | 271.569 |
| Finansielle omkostninger | | -66.643 | -40.123 |
| Resultat før skat | | -44.228 | 231.446 |
| Skat af årets resultat | 3 | -25.957 | -57.737 |
| Årets resultat | | -70.185 | 173.709 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | -70.185 | 173.709 |
| | | -70.185 | 173.709 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---------------------------------|------|--------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 0 | 1.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 0 | 1.600.000 |
| Anlægsaktiver | | 0 | 1.600.000 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 6.509 |
| Selskabsskat | | 4.552 | 0 |
| Tilgodehavender | | 4.552 | 6.509 |
| Likvide beholdninger | | 737 | 103.412 |
| Omsætningsaktiver | | 5.289 | 109.921 |
| Aktiver | | 5.289 | 1.709.921 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|----------------|------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 0 | 129.987 |
| Overført resultat | | -110.445 | -170.247 |
| Egenkapital | | -30.445 | 39.740 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 1.105.673 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 328.680 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 0 | 1.434.353 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 0 | 77.893 |
| Kreditinstitutter | 4 | 0 | 61.320 |
| Selskabsskat | | 0 | 37.310 |
| Anden gæld | | 35.734 | 59.305 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 35.734 | 235.828 |
| Gældsforpligtelser | | 35.734 | 1.670.181 |
| Passiver | | 5.289 | 1.709.921 |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---|-------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 80.000 | 129.987 | -170.247 | 39.740 |
| Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -129.987 | 129.987 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -70.185 | -70.185 |
| Egenkapital 31. december | 80.000 | 0 | -110.445 | -30.445 |

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom, at drive virksomhed som ejendomsselskab samt anden hermed forbundet virksomhed.

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------|---------------|
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0 | 29.987 |
| | 0 | 29.987 |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Årets aktuelle skat | 19.448 | 57.310 |
| Årets udskudte skat | 6.509 | 427 |
| | 25.957 | 57.737 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---------------------------------------|-------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 790.732 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 314.941 |
| Langfristet del | 0 | 1.105.673 |
| Inden for 1 år | 0 | 77.893 |
| | 0 | 1.183.566 |

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 64.509 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | <u>264.171</u> |
| Langfristet del | 0 | 328.680 |
| Inden for 1 år | 0 | <u>61.320</u> |
| | <u>0</u> | <u>390.000</u> |

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | |
|------------------|-------|
| Øvrige bygninger | 75 år |
|------------------|-------|

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.