

---

# ***Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS***

Lundsager 14, 5540 Ullerslev

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 34 05 87 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/2 2017

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 2016 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 22. februar 2017

## Direktion

Jørgen Nexøe

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisorerers 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 22. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor

Jørgen Knudsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS Lundsager 14 5540 Ullerslev  CVR-nr.: 34 05 87 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Nyborg
<b>Direktion</b>	Jørgen Nexøe
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Lægernes Bank

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>301.556</b>	<b>250.068</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-29.987	-659.078
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>271.569</b>	<b>-409.010</b>
Finansielle omkostninger		-40.123	-45.837
<b>Resultat før skat</b>		<b>231.446</b>	<b>-454.847</b>
Skat af årets resultat	3	-57.737	-70.125
<b>Årets resultat</b>		<b>173.709</b>	<b>-524.972</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	0
Overført resultat		173.709	-524.972
		<b>173.709</b>	<b>-524.972</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.600.000	1.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.600.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.600.000</b>	<b>1.500.000</b>
Udskudt skatteaktiv		6.509	6.936
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.509</b>	<b>6.936</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>103.412</b>	<b>12.702</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>109.921</b>	<b>19.638</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.709.921</b>	<b>1.519.638</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		129.987	0
Overført resultat		-170.247	-343.957
<b>Egenkapital</b>		<b>39.740</b>	<b>-263.957</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.105.673	1.186.641
Kreditinstitutter		328.680	390.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.434.353</b>	<b>1.576.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	77.893	74.484
Kreditinstitutter	5	61.320	65.000
Selskabsskat		37.310	28.058
Anden gæld		59.305	39.412
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>235.828</b>	<b>206.954</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.670.181</b>	<b>1.783.595</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.709.921</b>	<b>1.519.638</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. januar	80.000	0	-343.956	-263.956
Årets opskrivning	0	129.987	0	129.987
Årets resultat	0	0	173.709	173.709
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>129.987</b>	<b>-170.247</b>	<b>39.740</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	29.987	29.987
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>629.091</u>
	<b><u>29.987</u></b>	<b><u>659.078</u></b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	57.310	48.058
Årets udskudte skat	<u>427</u>	<u>22.067</u>
	<b><u>57.737</u></b>	<b><u>70.125</u></b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.249.039</u>
Kostpris 31. december	<u>2.249.039</u>
Årets opskrivninger	<u>129.987</u>
Opskrivninger 31. december	<u>129.987</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	749.039
Årets afskrivninger	<u>29.987</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>779.026</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.600.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	790.732	892.433
Mellem 1 og 5 år	314.941	294.208
Langfristet del	1.105.673	1.186.641
Inden for 1 år	77.893	74.484
	<b>1.183.566</b>	<b>1.261.125</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	64.509	130.000
Mellem 1 og 5 år	264.171	260.000
Langfristet del	328.680	390.000
Inden for 1 år	61.320	65.000
	<b>390.000</b>	<b>455.000</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.600.000	1.500.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.600.000	1.500.000
---	-----------	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS for 2016 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 2016 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

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, huslejeindtæger, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration..

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger

75 år

# Regnskabspraksis

## 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, 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.

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.

## 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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.