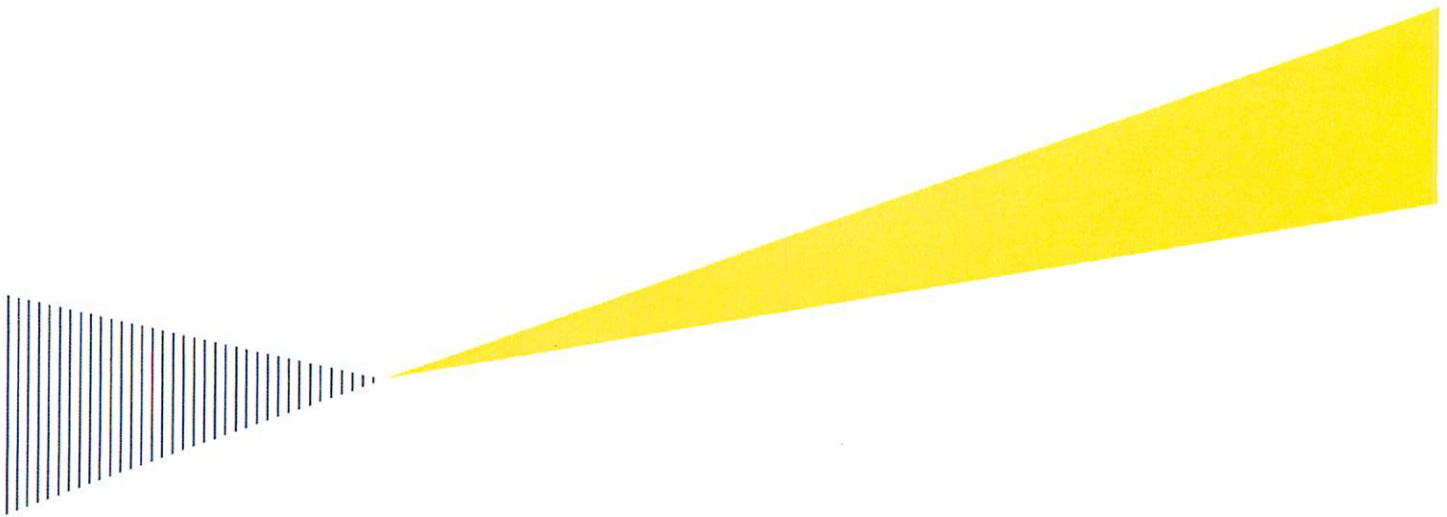


# Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS

Auningvej 91 C, Nørager, 8961 Allingåbro

CVR-nr. 34 08 63 46



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Som dirigent:

.....  
Lars Lund Nielsen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 31. maj 2017  
Direktion:

  
Lars Lund Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Aarhus, den 31. maj 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS
Adresse, postnr., by	Auningvej 91 C, Nørager, 8961 Allingåbro
CVR-nr.	34 08 63 46
Stiftet	20. december 2011
Hjemstedskommune	Norddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Lund Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Jyske Bank Dytmærskens 9, 8900 Randers C



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 7.402 kr. mod et underskud på 14.717 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 3.088.847 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	124.061	141.731
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-33.415
	Resultat før finansielle poster	124.061	108.316
	Finansielle indtægter	707	859
2	Finansielle omkostninger	-131.212	-125.944
	Resultat før skat	-6.444	-16.769
3	Skat af årets resultat	13.846	2.052
	Årets resultat	7.402	-14.717
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	7.402	-14.717
		7.402	-14.717



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	8.000.000	3.917.815
		<u>8.000.000</u>	<u>3.917.815</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.000.000</u>	<u>3.917.815</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	195.685	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.633	2.052
	Periodeafgrænsningsposter	4.104	3.721
		<u>201.422</u>	<u>5.773</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>137.038</u>	<u>319.294</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>338.460</u>	<u>325.067</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>8.338.460</u>	<u>4.242.882</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.008.847	-182.660
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.088.847</u>	<u>-102.660</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	885.867	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>885.867</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.100.193	3.126.780
		<u>3.100.193</u>	<u>3.126.780</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.580	26.501
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.136.043	1.092.672
	Anden gæld	100.930	99.589
		<u>1.263.553</u>	<u>1.218.762</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.363.746</u>	<u>4.345.542</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>8.338.460</u>	<u>4.242.882</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Sikkerhedsstillelser  
7 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	-182.660	-102.660
Årets resultat	0	7.402	7.402
Opskrivning pr. 1. januar 2016	0	3.184.105	3.184.105
Egenkapital 31. december 2016	80.000	3.008.847	3.088.847

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår som følge af foretagne lovændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

1. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris.

Ændringen er indregnet i egenkapitalen 1. januar 2016 og har ingen resultatmæssig effekt. Der er ikke ændret i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme og tilhørende gæld måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme og tilhørende gæld til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer på investeringsejendomme.

Målingen af ejendommen til dagsværdi tager udgangspunkt i en ekstern mægler vurdering. Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtæger fra udlejning af ejendomme og indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter ejendomme erhvervet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

kr.	2016	2015
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	43.371	42.026
Andre finansielle omkostninger	87.841	83.918
	<u>131.212</u>	<u>125.944</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.633	-2.052
Årets regulering af udskudt skat	1.587	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-13.800	0
	<u>-13.846</u>	<u>-2.052</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		<u>4.051.475</u>
Kostpris 31. december 2016		4.051.475
Værdireguleringer 1. januar 2016		-133.660
Årets opskrivning		<u>4.082.185</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		3.948.525
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u>8.000.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af en boligudlejningsejendom beliggende på Fynsgade 27, 8000 Aarhus C. Ejendommen er værdiansat på baggrund af en ekstern mægler vurdering, som har fastsat værdien på baggrund af den afkastbaserede model samt sammenlignelige ejendomme. Ejendommen er værdiansat til 20.830 kr. pr. kvadratmeter, svarende til et afkastkrav på 1,47 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.126.773	26.580	3.100.193	2.993.873
	<u>3.126.773</u>	<u>26.580</u>	<u>3.100.193</u>	<u>2.993.873</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.127 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.000 t.kr.

7 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
L-tek Holding ApS	Auningvej 91 C, Nørager, 8961 Allingåbro	Koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til moderselskab.