

LCK-Bolig ApS
Carl Bernhards Vej 37
5230 Odense M

CVR-nummer 34476500

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. november 2016



Henrik Wejnrík Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

LCK-Bolig ApS
Carl Bernhards Vej 37
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 34476500
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Henrik Wejnrík Jørgensen

Tilknyttede virksomheder

Wejnrík Holding ApS (moderselskab)
Carl Bernhards Vej 37
5230 Odense M

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for LCK-Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet

Odense, 6. september 2016

Direktionen:

Henrik Wejnrík Jørgensen

af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i LCK-Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LCK-Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller

fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense M, 6. september 2016

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Hans Christian Hansen

Partner, registreret revisor



Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf.

Usikkerheder om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske dagsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 2 investeringsejendomme i Odense. En af selskabets nyerhvervede ejendomme er under totalrenovering, der forventes tilendebragt inden udgangen af 2016.

Alle investeringsejendomme er udlejede ved regnskabsårets udgang.

Investeringsejendommene værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi på baggrund af vurderinger fra en ekstern vurderingsmand. Investeringsejendommens samlede bogførte værdi udgør DKK 46,4 mio. ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en positiv værdiregulering på DKK 3 mio.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører en ændring i indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme (gæld til realkreditinstitutter).

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ovenstående ændring har medført en beløbsmæssig effekt på egenkapitalen med en forøgelse på TDKK 170. Sammenligningstal er uændrede.

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

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsi-

gelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendommenes drift, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Restværdi for aktiver er skønnet til 20 % af kostprisen.

Investeringsejendomme måles ved første indreg-

ning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohusejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

dring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

		2015/16	2014/15
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	1.526.332	1.039
1	Personaleomkostninger	-241.908	-247
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.	2.970.541	5.853
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-83.600	-20
	Resultat før finansielle poster	4.171.365	6.625
3	Finansielle indtægter	1.611	16
4	Finansielle omkostninger	-1.015.899	-749
	Resultat før skat	3.157.077	5.892
5	Skat af årets resultat	-703.319	-1.324
	Årets resultat	2.453.758	4.569
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	500.000	0
	Overført resultat	1.953.758	4.569
	Resultatdisponering i alt	2.453.758	4.569

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
6	Investeringsejendomme	46.385.000	37.775
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	390.608	474
8	Materielle anlægsaktiver under udførelse	534.623	0
	Materielle anlægsaktiver	47.310.231	38.249
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	250
	Andre værdipapirer og kapitalandele	495.611	0
	Finansielle anlægsaktiver	495.611	250
	Anlægsaktiver i alt	47.805.842	38.499
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	507.560	440
	Tilgodehavender	507.560	448
	Likvide beholdninger	86	32
	Omsætningsaktiver i alt	507.645	479
	Aktiver i alt	48.313.487	38.979

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	14.745.147	12.622
	Foreslået udbytte	500.000	0
9	Egenkapital i alt	15.325.147	12.702
	Hensættelser til udskudt skat	4.385.148	3.634
	Hensatte forpligtelser	4.385.148	3.634
	Gæld til realkreditinstitutter	21.088.968	15.776
	Kreditinstitutter	139.661	247
10	Langfristede gældsforpligtelser	21.228.629	16.023
	Gæld til realkreditinstitutter	350.700	271
	Kreditinstitutter	5.487.179	5.084
	Deposita og forudbetalt leje	880.260	616
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.505	230
	Anden gæld	475.920	420
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.374.564	6.620
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	32.988.341	26.277
	Passiver i alt	48.313.487	38.979
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	235.725	243
Andre omkostninger til social sikring	5.153	4
Øvrige personaleomkostninger	1.030	0
Personaleomkostninger i alt	241.908	247
2		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.970.541	5.569
Dagsværdiregulering af gæld	0	284
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv. i alt	2.970.541	5.853
3		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	16
Andre finansielle indtægter	1.611	0
Finansielle indtægter i alt	1.611	16
4		
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.015.899	749
Finansielle omkostninger i alt	1.015.899	749
5		
Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	703.319	1.324
Skat af årets resultat i alt	703.319	1.324

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	20.846.000	11.210
Tilgang i årets løb	5.639.459	9.636
Kostpris 30. juni	<u>26.485.459</u>	<u>20.846</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	16.929.000	11.360
Årets dagsværdiregulering	2.970.541	5.569
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>19.899.541</u>	<u>16.929</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>46.385.000</u>	<u>37.775</u>
Det vægtede gennemsnit af afkastprocenten for investerings- ejendomme udgør 5,4 % (2014/15: 5,1 %).		
Der har været tilknyttet ekstern assistance ved måling af inve- steringsejendommene.		
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	497.500	38
Tilgang i årets løb	0	460
Kostpris 30. juni	<u>497.500</u>	<u>498</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-23.292	-3
Årets af- og nedskrivninger	-83.600	-20
Afskrivninger 30. juni	<u>-106.892</u>	<u>-23</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>390.608</u>	<u>474</u>
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Tilgang i årets løb	534.623	0
Kostpris 30. juni	<u>534.623</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>534.623</u>	<u>0</u>

Noter	2015/16			2014/15	
	DKK			1.000 DKK	
9 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	80	12.622	0	12.702
	Øvrige egenkapitalbevægelser	0	170	0	170
	Årets resultat	0	1.954	500	2.454
	Egenkapital ultimo	80	14.745	500	15.325

Virksomhedskapitalen er forhøjet med TDKK 80 ved selskabets stiftelse 16/4 2012.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	20.218.000	15.176
--	------------	--------

11 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Wejnrik Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 22.051, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 38.535.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.300, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 33.610. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt pantebrev til en ejerforening på i alt TDKK 50, der giver pant i en investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 1.530. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeningen.

Til sikkerhed for engagement med en af selskabets bankforbindelser er der afgivet ejendomsforbehold i en personbil med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 på TDKK 379.