

---

# ***Ejendomsselskabet Lem ApS***

Lavendelvej 11, Nørre Bjert, 6000 Kolding

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 35 02 60 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/5 2018

Jørgen Vind Noesgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Lem ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vores 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.

Kolding, den 12. maj 2018

## Direktion

Jørgen Vind Noesgaard  
adm. direktør

## Bestyrelse

Hanne Agnete Noesgaard  
formand

Jette Noesgaard

Jesper Noesgaard

Jørgen Vind Noesgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lem ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 revisors Etiske 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.

Herning, den 12. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

mne32205

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Lem ApS  
Lavendelvej 11  
Nørre Bjert  
6000 Kolding

CVR-nr.: 35 02 60 02  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Kolding

### Bestyrelse

Hanne Agnete Noesgaard , formand  
Jette Noesgaard  
Jesper Noesgaard  
Jørgen Vind Noesgaard

### Direktion

Jørgen Vind Noesgaard

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.620</b>	<b>57.504</b>
Personaleomkostninger	2	0	-240.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-100.000	-100.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-109.620</b>	<b>-282.496</b>
Finansielle indtægter		72.584	80.689
Finansielle omkostninger		-93	-93
<b>Resultat før skat</b>		<b>-37.129</b>	<b>-201.900</b>
Skat af årets resultat	4	8.000	44.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-29.129</b>	<b>-157.900</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		264.500	258.500
Overført resultat		-293.629	-416.400
		<b>-29.129</b>	<b>-157.900</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		600.000	700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>600.000</b>	<b>700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>600.000</b>	<b>700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.122	0
Andre tilgodehavender		1.803.842	1.931.258
Selskabsskat		10.000	14.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.829.964</b>	<b>1.945.258</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>171.637</b>	<b>222.068</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.001.601</b>	<b>2.167.326</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.601.601</b>	<b>2.867.326</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.128.575	2.422.204
Foreslået udbytte for regnskabsåret		264.500	258.500
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.518.075</b>	<b>2.805.704</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	12.000	20.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.000</b>	<b>20.000</b>
Deposita		35.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.000</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		21.526	26.622
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.526</b>	<b>41.622</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>71.526</b>	<b>41.622</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.601.601</b>	<b>2.867.326</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse af fast ejendom, udlejning og formuepleje samt dertilhørende beslægtede virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	<u>0</u>	<u>240.000</u>
	<b>0</b>	<b>240.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	7.000
Årets udskudte skat	<u>-8.000</u>	<u>-51.000</u>
	<b>-8.000</b>	<b>-44.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	1.600.000
Kostpris 31. december	1.600.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	900.000
Årets afskrivninger	100.000
Ned- og afskrivninger 31. december	1.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>600.000</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.422.204	258.500	2.805.704
Betalt ordinært udbytte	0	0	-258.500	-258.500
Årets resultat	0	-293.629	264.500	-29.129
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.128.575</b>	<b>264.500</b>	<b>2.518.075</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2017 DKK	2016 DKK
Materielle anlægsaktiver	25.000	46.000
Skattemæssigt underskud til fremførel	-13.000	-26.000
	<b>12.000</b>	<b>20.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lem ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	20 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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