

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS
Storegade 27
6640 Lunderskov

Årsrapport for 2016
(4. regnskabsår)

CVR-nr. 35 37 80 22

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31. maj 2017

Torben S. Thomsen
Dirigent

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Lunderskov Ejendomsudlejning ApS Storegade 27 6640 Lunderskov |
| Telefon | 7558 5844 |
| CVR-nr. | 35378022 |
| Stiftelsesdato | 17. juni 2013 |
| Hjemsted | Kolding |
| Regnskabsår | 1. januar 2016 - 31. december 2016 |
| Direktion | Torben S. Thomsen, Direktør |
| Moderselskab | Lucia og Torben Holding ApS, Lunderskov. |
| Revisor | BHS Revision Jernbanegade 9 6580 Vamdrup CVR-nr.: 15772573 |

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udleje af sine ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 63.598, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 2.604.081, og en egenkapital på kr. 942.445.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Lunderskov Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 31. maj 2017

Direktion

Torben S. Thomsen
Direktør

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lunderskov Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2016 - 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

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- *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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vamdrup, den 31. maj 2017

BHS Revision

CVR-nr. 15772573

Bjarne Høi Sørensen

Registreret revisor

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Lunderskov Ejendomsudlejning ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 20-50 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 167.989 | 175.779 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -39.798 | -39.798 |
| Driftsresultat | | 128.191 | 135.981 |
| Finansielle omkostninger | | -46.663 | -53.015 |
| Resultat før skat | | 81.528 | 82.966 |
| Skat af årets resultat | 1 | -17.930 | -11.410 |
| Årets resultat | | 63.598 | 71.556 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 60.000 | 0 |
| Overført resultat | | 3.598 | 71.556 |
| | | 63.598 | 71.556 |

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.535.808 | 2.575.606 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>2.535.808</u> | <u>2.575.606</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>2.535.808</u> | <u>2.575.606</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 7.073 | 10.937 |
| Andre tilgodehavender | | 61.200 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>68.273</u> | <u>10.937</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>68.273</u> | <u>10.937</u> |
| Aktiver | | <u>2.604.081</u> | <u>2.586.543</u> |

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overkurs ved emission | | 671.410 | 671.410 |
| Overført resultat | | 131.035 | 127.440 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 60.000 | 0 |
| Egenkapital | 2 | 942.445 | 878.850 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 128.700 | 135.784 |
| Hensatte forpligtelser | | 128.700 | 135.784 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 922.066 | 963.522 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 146.393 | 96.455 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.068.459 | 1.059.977 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 41.912 | 42.404 |
| Gæld til banker | | 337.271 | 374.873 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.093 | 17.498 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 26.201 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 34.157 |
| Anden gæld | | 43.000 | 43.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 464.477 | 511.932 |
| Gældsforpligtelser | | 1.532.936 | 1.571.909 |
| Passiver | | 2.604.081 | 2.586.543 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |
| Nærtstående parter | 6 | | |

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS

Noter

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat | 25.014 | 34.157 |
| Ændring af udskudt skat | -7.084 | -22.747 |
| Ændringer til tidligere års skat | 0 | 0 |
| | 17.930 | 11.410 |

2. Egenkapital

| | 1/1 2016 | Årets bevægelse | 31/12 2016 |
|------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Virksomhedskapital | 80.000 | | 80.000 |
| Overkurs ved stiftelse | 671.410 | | 671.410 |
| Overført resultat | 127.439 | 3.598 | 131.037 |
| Foreslået udbytte | | 60.000 | 60.000 |
| | 878.849 | 63.598 | 942.447 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 855 efter 5 år.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Lucia og Torben Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på tkr. 600 med pant i 2 af selskabets 3 ejendomme.

Endvidere er der afgivet kaution af tredjemand.

6. Nærtstående parter

Lunderskov Ejendomsudlejning ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmede indflydelse

Lucia og Torben Holding ApS, Lunderskov.

Transaktioner med nærtstående parter

Der har i 2016 ikke været transaktioner med nærtstående parter.