

---

# **Løgumkloster Ejendomsinvestering ApS**

Hjejlen 72, 6270 Tønder

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 35 39 28 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/10 2016

Peter Lindvig Michelsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Løgumkloster Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 10. oktober 2016

## Direktion

Preben Kristensen  
direktør

Peter L. Michelsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Løgumkloster Ejendomsinvestering ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Løgumkloster Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har 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.

Sønderborg, den 10. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Jansen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Løgumkloster Ejendomsinvestering ApS  
Hjejlen 72  
6270 Tønder

Telefon: 22957106  
E-mail: mail@pmichelsen.dk

CVR-nr.: 35 39 28 15  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Tønder

## Direktion

Preben Kristensen  
Peter L. Michelsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ellegårdvej 25  
6400 Sønderborg

## Pengeinstitut

Nykredit

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Løgumkloster Ejendomsinvestering ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er opførelse og salg af ejendomme, herunder udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 194.322, heraf værdireguleringer på DKK -804.255, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 314.721.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>864.915</b>	<b>786.641</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-804.255	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>60.660</b>	<b>786.641</b>
Finansielle omkostninger		-310.982	-280.353
<b>Resultat før skat</b>		<b>-250.322</b>	<b>506.288</b>
Skat af årets resultat	1	56.000	-93.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-194.322</b>	<b>413.288</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		-194.322	-586.712
		<b>-194.322</b>	<b>413.288</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		12.075.000	11.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>12.075.000</b>	<b>11.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.075.000</b>	<b>11.800.000</b>
Andre tilgodehavender		3.886	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.886</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.887</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.078.887</b>	<b>11.800.000</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		234.721	429.043
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>314.721</b>	<b>1.509.043</b>
Hensættelse til udskudt skat		349.000	405.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>349.000</b>	<b>405.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.821.750	5.469.387
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>4.821.750</b>	<b>5.469.387</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	743.981	749.724
Kreditinstitutter		2.197.652	2.191.053
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.581.659	1.137.004
Anden gæld		1.070.124	338.789
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.593.416</b>	<b>4.416.570</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.415.166</b>	<b>9.885.957</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.078.887</b>	<b>11.800.000</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	429.043	1.000.000	1.509.043
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-194.322	0	-194.322
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>234.721</b>	<b>0</b>	<b>314.721</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-56.000	93.000
	<u>-56.000</u>	<u>93.000</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	10.506.623
Tilgang i årets løb	992.543
Kostpris 30. juni	<u>11.499.166</u>
Opskrivninger 1. juli	1.293.377
Opskrivninger 30. juni	<u>1.293.377</u>
Årets nedskrivninger	717.543
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>717.543</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>12.075.000</u></b>

## 3 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 4 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.888.305	2.445.187
Mellem 1 og 5 år	2.933.445	3.024.200
Langfristet del	<u>4.821.750</u>	<u>5.469.387</u>
Inden for 1 år	<u>743.981</u>	<u>749.724</u>
	<b><u>5.565.731</u></b>	<b><u>6.219.111</u></b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.130, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.075.000	11.800.000
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løgumkloster Ejendomsinvestering ApS for 2015/16 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 2015/16 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 efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte omkostninger til administration m.v.

# 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

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til forventet dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien måles årligt med udgangspunkt i budgetter for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse dels på grundlag af udviklingen i markedsforhold for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af udviklingen i ejendommens forhold.

Værdireguleringen af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af måling til forventet dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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