



Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Engvej 2A
8832 Skals

CVR nr. 19 95 21 93
www.reviskals.dk

Tlf. 86 69 46 00
Fax 86 69 43 18

ÅRSRAPPORT 2015

Lægteskov Ejendomme ApS

Kingstrupvej 45
5592 Ejby

CVR nr. 35410325

Indsender:

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Dirigent

Franz Martin Lægteskov

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:
Lægteskov Ejendomme ApS
Kingstrupvej 45
5592 Ejby

CVR-nr.:
35410325

Stiftelsesdato:
01.08.13

Hjemsted:
Middelfart Kommune

Regnskabsår:
1. januar - 31. december

Direktion:
Franz Martin Lægteskov
Lasse Lægteskov

Revisor:
Revisorerne i Skals ApS
Engvej 2 A
8832 Skals
kk2177

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Lægteskov Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejby, den 31. maj 2016

Direktion:

Franz Martin Lægteskov

Lasse Lægteskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lægteskov Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lægteskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 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. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skals, den 31. maj 2016

Revisorerne i Skals ApS, cvr-nr. 19952193

Anne Marie Carøe Klitgaard
reg. revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje udlejningsejendomme.

Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2015 og egenkapital pr. 31. december 2015 på følgende:

Resultat i kr.	19.944
Egenkapital i kr.	82.563

Den økonomiske udvikling er ikke forløbet tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling i det efterfølgende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 31. december 2015 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 50 år - restværdi: 97-98% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter afholdte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene vedrører perioden 1. august 2013 - 31. december 2014.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	97.902	40.528
Afskrivninger	-27.993	-12.613
Resultat før finansielle poster	69.909	27.915
Andre finansielle omkostninger	-43.465	-48.797
Resultat før skat	26.444	-20.882
1. Skat af årets resultat	-6.500	3.500
ÅRETS RESULTAT	19.944	-17.382
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	19.944	-17.382
Disponeret i alt	19.944	-17.382

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>1.569.022</u>	<u>937.979</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.569.022</u>	<u>937.979</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Deposita m.v.	<u>22.500</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>22.500</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.591.522</u>	<u>937.979</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Udskudt skatteaktiv	0	3.500
Andre tilgodehavender	<u>34.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>34.000</u>	<u>3.500</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>10.276</u>	<u>55.344</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>10.276</u>	<u>55.344</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>44.276</u>	<u>58.844</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.635.798</u>	<u>996.823</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
2. Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.563	-17.382
Egenkapital i alt	82.563	62.618
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	3.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	3.000	0
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.030.248	547.523
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.030.248	547.523
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	39.200	23.165
Kreditinstitutter i øvrigt	66.221	0
Gæld til associerede virksomheder	338.166	328.317
Anden gæld	72.700	35.200
Periodeafgrænsningsposter	3.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	519.987	386.682
Gældsforpligtelser i alt	1.550.235	934.205
PASSIVER I ALT	1.635.798	996.823
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualforpligtelser		

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-6.500	3.500
	<u>-6.500</u>	<u>3.500</u>

2. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af anparter á nom. 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer af anpartskapitalen siden selskabets stiftelse den 01.08.13.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo, primo	80.000	-17.382	62.618
Overført resultat	0	19.945	19.945
Saldo, ultimo	80.000	2.563	82.563

	2015	2014
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Forfald efter 5 år	907.000	1.200.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordfyns Bank er der udstedt ejerpantebrev på kr. 400.000 med sikkerhed i ejendommene

Bogført værdi ejendomme	1.569.022	937.979
-------------------------	-----------	---------

5. Eventualforpligtelser

Indgåede lejekontrakter har alle et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Søndergade 51 - uopsigelig frem til 1. august 2016.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.