

## **Lassen Ejendomme ApS**

Tørresager 6

6760 Ribe

CVR-nr. 35840125

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.01.2018

**Dirigent**

---

Navn: Kim Jul Lassen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Lassen Ejendomme ApS

Tørresager 6

6760 Ribe

CVR-nr.: 35840125

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### **Direktion**

Kim Jul Lassen

Lene Ingerslev Lassen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Lassen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 07.12.2017

### Direktion

Kim Jul Lassen

Lene Ingerslev Lassen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Lassen Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lassen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 07.12.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Rene Pedersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme til erhverv og beboelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 286 t.kr. mod et overskud på 237 t.kr. i 2015/16.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>571.085</b>	<b>511.207</b>
Af- og nedskrivninger		(90.980)	(90.980)
<b>Driftsresultat</b>		<b>480.105</b>	<b>420.227</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(113.531)	(127.747)
<b>Resultat før skat</b>		<b>366.574</b>	<b>292.480</b>
Skat af årets resultat	2	(81.000)	(55.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>285.574</b>	<b>237.480</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		285.574	237.480
		<b>285.574</b>	<b>237.480</b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		5.793.045	5.884.025
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>5.793.045</u>	<u>5.884.025</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.793.045</u>	<u>5.884.025</u>
 <b>Aktiver</b>		<u>5.793.045</u>	<u>5.884.025</u>

## Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		719.880	434.306
<b>Egenkapital</b>		<b>769.880</b>	<b>484.306</b>
Udskudt skat		27.000	8.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.000</b>	<b>8.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.047.270	3.237.720
Bankgæld		148.767	287.765
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.196.037</b>	<b>3.525.485</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	430.000	588.000
Bankgæld		87.184	148.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.145.816	1.021.308
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		46.128	17.516
Skyldig selskabsskat		62.000	47.000
Anden gæld		29.000	43.631
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.800.128</b>	<b>1.866.234</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.996.165</b>	<b>5.391.719</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.793.045</b>	<b>5.884.025</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	434.306	484.306
Årets resultat	0	285.574	285.574
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>719.880</b>	<b>769.880</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.000	27.000		
Renteomkostninger i øvrigt	81.531	100.747		
	<b>113.531</b>	<b>127.747</b>		
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	62.000	47.000		
Ændring af udskudt skat	19.000	8.000		
	<b>81.000</b>	<b>55.000</b>		
			<b>Grunde og</b>	
			<b>bygninger</b>	
			<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			6.097.568	
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>6.097.568</b>	
Af- og nedskrivninger primo			(213.543)	
Årets afskrivninger			(90.980)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>(304.523)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>5.793.045</b>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>2016/17</b>	<b>kr.</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>kr.</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	204.000	204.000	3.047.270	2.239.000
Bankgæld	226.000	384.000	148.767	0
	<b>430.000</b>	<b>588.000</b>	<b>3.196.037</b>	<b>2.239.000</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lassen af 15.03.02 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.100.000 kr. med pant i ejendommen Strandby Kirkevej.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.793.045 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabets bankgældsom udgjorde 7.534 t.kr. pr. 30.09.2017.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Omsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-50 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Udskudt skat

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 fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.