

**Lassen Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 35840125**  
**Tørresager 6**  
**6760 Ribe**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.01.2017

**Dirigent**

---

Navn: Kim Jul Lassen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Lassen Ejendomme ApS  
Tørresager 6  
6760 Ribe

CVR-nr.: 35840125  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Kim Jul Lassen  
Lene Ingerslev Lassen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 10.12.2016

### 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 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til anpartshaver, mellemværendet er indfriet i regnskabsåret. Der er ikke sket indberetning til Skat. Ledelsen kan som følge af disse forhold ifalde ansvar.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 10.12.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Rene Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 237 t.kr. mod et overskud på 197 t.kr i 2014/15

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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 omsætning 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 ejendommene, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

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

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>511.207</b>	<b>696.729</b>
Af- og nedskrivninger		(90.980)	(122.563)
<b>Driftsresultat</b>		<b>420.227</b>	<b>574.166</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(127.747)	(304.340)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>292.480</b>	<b>269.826</b>
Skat af ordinært resultat	2	(55.000)	(73.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>237.480</b>	<b>196.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		237.480	196.826
		<b>237.480</b>	<b>196.826</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		5.884.025	5.975.005
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>5.884.025</u>	<u>5.975.005</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.884.025</u>	<u>5.975.005</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	12.755
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>12.755</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>12.755</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>5.884.025</u></u>	<u><u>5.987.760</u></u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		434.306	196.826
<b>Egenkapital</b>		<b>484.306</b>	<b>246.826</b>
Udskudt skat		8.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.237.720	3.440.357
Bankgæld		287.765	691.826
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.525.485</b>	<b>4.132.183</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	588.000	580.000
Bankgæld		148.779	64.926
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.021.308	863.825
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17.516	0
Skyldig selskabsskat		47.000	73.000
Anden gæld		43.631	27.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.866.234</b>	<b>1.608.751</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.391.719</b>	<b>5.740.934</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.884.025</b>	<b>5.987.760</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	196.826	246.826
Årets resultat	0	237.480	237.480
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>434.306</b>	<b>484.306</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.000	24.630
Renteomkostninger i øvrigt	100.747	279.710
	<u><b>127.747</b></u>	<u><b>304.340</b></u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	47.000	73.000
Ændring af udskudt skat	8.000	0
	<u><b>55.000</b></u>	<u><b>73.000</b></u>
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.097.568
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>6.097.568</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(122.563)
Årets afskrivninger		(90.980)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(213.543)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>5.884.025</b></u>

## 4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter anfordringstilgodehavender og er forrentet med 10,2%.

Tilgodehavendet er indfriet i regnskabsåret og udgjorde pr. 30.09.2016 en gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	208.000	204.000	3.237.720	2.442.000
Bankgæld	372.000	384.000	287.765	0
	<b>580.000</b>	<b>588.000</b>	<b>3.525.485</b>	<b>2.442.000</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lassen af 15.03.02 ApS som administrationsselskab. 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.

## 7. 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 5.884.025 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabs bankgæld.