



Revi Nord A/s

Østergade 1 1. th. · 9320 Hjøllerup
Tlf. 98 28 38 38
E-mail: hjallerup@revi-nord.dk

*LN EjendomsInvest ApS
Las Poulsens Vej 36
9000 Aalborg*

CVR-nr: 35 86 89 92

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016

Ole Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LN EjendomsInvest ApS Las Poulsens Vej 36 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 35 86 89 92 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole M. Nielsen
Revisor	Revi Nord A/S Registreret Revisionsaktieselskab Østergade 1, 1. th. 9320 Hjallerup
Ejerforhold	ON Invest ApS, Las Poulsens Vej 36, 9000 Aalborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet betragtes som tilfredsstillende set i forhold til selskabets aktivitet.

Selskabet har tabt mere end 50% af aktiekapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for LN EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31/5 2016

Direktion

Ole M. Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i LN EjendomsInvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LN EjendomsInvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjallerup, den 31 / 5 2016

Revi Nord A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 97 58 47

Finn O. Sørensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for LN EjendomsInvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	-18.470	-12.506
Andre finansielle omkostninger.....	-7.562	-225
RESULTAT FØR SKAT	-26.032	-12.731
1 Skat af årets resultat.....	6.029	2.179
ÅRETS RESULTAT	-20.003	-10.552
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-20.003	-10.552
DISPONERET I ALT	-20.003	-10.552

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	168.750	0
Materielle anlægsaktiver	168.750	0
ANLÆGSAKTIVER	168.750	0
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	18.590	18.590
Varebeholdninger	18.590	18.590
Selskabsskat.....	8.208	0
Udskudt skatteaktiv	0	2.179
Tilgodehavender	8.208	2.179
Likvide beholdninger	42.879	50.000
OMSÆTNINGSAKTIVER	69.677	70.769
AKTIVER	238.427	70.769

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	-30.555	-10.552
3 EGENKAPITAL.....	19.445	39.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	8.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	210.982	23.321
Kortfristede gældsforpligtelser.....	218.982	31.321
GÆLDSFORPLIGTELSE	218.982	31.321
PASSIVER	238.427	70.769

- 4 Eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter
- 7 Ejerforhold

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-8.208	0
Regulering af udskudt skat	2.179	-2.179
	<u>-6.029</u>	<u>-2.179</u>

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	0
Tilgang i årets løb	168.750
Afgang i årets løb	0
	<u>168.750</u>
Kostpris 31. december 2015	
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>168.750</u>

	Primo	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	-10.552	-20.003	-30.555
	<u>39.448</u>	<u>-20.003</u>	<u>19.445</u>

Der er ikke sket ændringer i den nominelle kapital i indeværende og forrige regnskabsår.

NOTER

2015

2014

4 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk for indkomstskat, acontoskat, restskat samt tillæg og renter henholdsvis udbytteskat, hæftelsen gælder således selskaber omfattet af sambeskatningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

6 Nærtstående parter

De nærtstående parter med bestemmende indflydelse er følgende:

ON Invest ApS, Las Poulsens Vej 36, 9000 Aalborg

Ole M. Nielsen, Las Poulsens Vej 36, 9000 Aalborg

Bone Consult ApS, Råensvej 1, 9000 Aalborg, tilknyttet selskab

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

ON Invest ApS, Las Poulsens Vej 36, 9000 Aalborg