

LN Ejendomme ApS

Thorsø Alle 18
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36 03 36 30

Årsrapport for regnskabsåret 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018



Normann Karlsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3-4
 Selskabsoplysninger.....	 5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for LN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. maj 2018

Direktion



Normann Karlsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LN Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

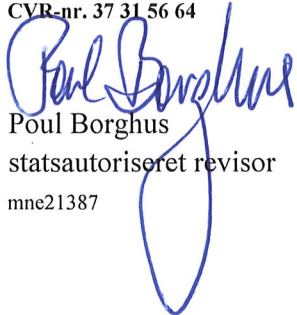
- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.


Silkeborg, den 31. maj 2018

REVISIONSHUSET TAL & TANKER Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64


Poul Borghus
statsautoriseret revisor

mne21387


Rainer Nielsen
registreret revisor, FSR

mne7510

Selskabsoplysninger

Selskabet

LN Ejendomme ApS
Thorsø Alle 18
8600 Silkeborg

Telefon: 25 23 21 22
Hjemmeside: www.byboliger.dk
E-mail: byboliger@gmail.com

CVR-nr.: 36 03 36 30
Stiftet: 2. juli 2014
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Normann Karlsen

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Folkesparekassen
Herningvej 37
8600 Silkeborg

Resultatopgørelse

Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
BRUTTOFORTJENESTE	233.655	221.509
Af- og nedskrivninger	<u>-21.504</u>	<u>-20.042</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	212.151	201.467
1 Finansielle omkostninger	<u>-192.762</u>	<u>-39.856</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	19.389	161.611
Skat af årets resultat	<u>-4.917</u>	<u>-36.199</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>14.472</u>	<u>125.412</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>14.472</u>	<u>125.412</u>
Disponeret i alt	<u>14.472</u>	<u>125.412</u>

Balance

Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	3.550.622	3.426.218
Driftsmateriel og inventar	<u>7.880</u>	<u>11.820</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>3.558.502</u>	<u>3.438.038</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.558.502</u>	<u>3.438.038</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.631	1.466
Andre tilgodehavender	5.206	3.128
Tilgodehavende selskabsskat	<u>2.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>9.837</u>	<u>4.594</u>
Likvide beholdninger	<u>143.048</u>	<u>137.905</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>152.885</u>	<u>142.499</u>
AKTIVER	<u><u>3.711.387</u></u>	<u><u>3.580.537</u></u>

Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>211.884</u>	<u>197.413</u>
2 EGENKAPITAL	<u>261.884</u>	<u>247.413</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>25.715</u>	<u>20.798</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>25.715</u>	<u>20.798</u>
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.098.965	3.118.808
4 Deposita	<u>98.300</u>	<u>97.700</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.197.265</u>	<u>3.216.508</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	22.000	22.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	22.038
Skyldig selskabsskat	0	31.922
Anden gæld	177.022	6.708
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.500</u>	<u>13.150</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>226.522</u>	<u>95.818</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.423.787</u>	<u>3.312.326</u>
PASSIVER	<u>3.711.387</u>	<u>3.580.537</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Hovedaktivitet		

Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	192.762	39.856
	<u>192.762</u>	<u>39.856</u>
2 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	197.413	72.001
Overført årets resultat	14.472	125.412
	<u>211.884</u>	<u>197.413</u>
3 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.070.000	3.095.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	28.965	23.808
<i>Langfristet del</i>	<u>3.098.965</u>	<u>3.118.808</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	22.000	22.000
	<u>3.120.965</u>	<u>3.140.808</u>
4 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	98.300	97.700
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>98.300</u>	<u>97.700</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>98.300</u>	<u>97.700</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.185.550, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 3.550.622.		
6 Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb og salg af ejendomme herunder udlejning af ejendomme samt formuepleje.		
Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-75 %
Driftsmidler og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.