

# Lema Ejendomme ApS

Eggertsvej 20B, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 03 73 26

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

---

**Lene Mathiesen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Lema Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. maj 2017

**Direktion**

Lene Mathiesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Lema Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lema Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Aalborg, den 30. maj 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lema Ejendomme ApS Eggertsvej 20B 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 36 03 73 26 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lene Mathiesen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank
<b>Modervirksomhed</b>	Lene Mathiesen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er eje og udlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende, og i overensstemmelse med forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lema Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-30 år
-----------	----------



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lema Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>100.787</b>	<b>159</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.290	-27
<b>Driftsresultat</b>	<b>71.497</b>	<b>132</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-41.259	-79
<b>Resultat før skat</b>	<b>30.238</b>	<b>53</b>
Skat af årets resultat	-6.636	-14
<b>Årets resultat</b>	<b>23.602</b>	<b>39</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	23.602	39
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.602</b>	<b>39</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	960.675	990
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>960.675</u>	<u>990</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>960.675</u></b>	<b><u>990</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	11.542	13
Tilgodehavender i alt	<u>11.542</u>	<u>13</u>
Likvide beholdninger	<u>182.746</u>	<u>260</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>194.288</u></b>	<b><u>273</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.154.963</u></b>	<b><u>1.263</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	73.853	50
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>123.853</b>	<b>100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	550.431	575
Gæld til pengeinstitutter	320.312	362
Deposita	60.000	60
Langfristede gældsforpligtelser i alt	930.743	997
3 Gældsforpligtelser	60.500	52
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.961	79
Selskabsskat	4.906	25
Anden gæld	10.000	10
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	100.367	166
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.031.110</b>	<b>1.163</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.154.963</b>	<b>1.263</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	404	1		
Andre finansielle omkostninger	40.855	78		
	<b>41.259</b>	<b>79</b>		
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2016	1.028.949	988		
Tilgang i årets løb	0	41		
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>1.028.949</b>	<b>1.029</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-38.984	-12		
Årets afskrivninger	-29.290	-27		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-68.274</b>	<b>-39</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>960.675</b>	<b>990</b>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	25.500	442.500	575.931	601
Gæld til pengeinstitutter	35.000	216.000	355.312	389
Deposita	0	60.000	60.000	60
	<b>60.500</b>	<b>718.500</b>	<b>991.243</b>	<b>1.050</b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.875 t.kr. til sikkerhed for realkredit, 871 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 961 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lene Mathiesen Holding ApS, CVR-nr. 34728992 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør et tilgodehavende.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 55 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.