

Lillelund Ejendomme ApS

Hunderupvej 186, 5230 Odense M

CVR-nr. 36 44 74 27

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/05 2018



Jesper K. Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lillelund Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 24. maj 2018

Direktion


Jesper K. Hansen


Joan Lillelund

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Til kapitalejeren i Lillelund Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Lillelund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

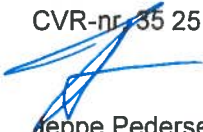
Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Odense, den 24. maj 2018

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Jeppe Pedersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33677

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lillelund Ejendomme ApS Hunderupvej 186 5230 Odense M CVR-nr.: 36 44 74 27 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 27. november 2014 Hjemsted: Odense
Direktion	Jesper K. Hansen Joan Lillelund
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 100.077, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 125.525.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		204.202	215
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		204.202	215
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		204.202	215
Resultat før finansielle poster		204.202	215
Finansielle indtægter	2	13.615	0
Finansielle omkostninger	3	-87.479	-114
Ordinært resultat før skat		130.338	101
Ekstraordinære omkostninger		-2.997	0
Resultat før skat		127.341	101
Skat af årets resultat	4	-27.264	-23
Årets resultat		100.077	78
Overført resultat		100.077	78
		100.077	78

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	5.267.821	5.268
Materielle anlægsaktiver		5.267.821	5.268
Anlægsaktiver i alt		5.267.821	5.268
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		854.667	0
Udskudt skatteaktiv		0	5
Tilgodehavender		854.667	5
Likvide beholdninger		714.707	147
Omsætningsaktiver i alt		1.569.374	152
Aktiver i alt		6.837.195	5.420

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		75.525	-24
Egenkapital		125.525	26
Gæld til realkreditinstitutter		4.005.549	881
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.005.549	881
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	114.000	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.453.072	4.378
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.264	0
Anden gæld		100.535	106
Kortfristede gældsforpligtelser		2.706.121	4.513
Gældsforpligtelser i alt		6.711.670	5.394
Passiver i alt		6.837.195	5.420
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	-24.552	25.448
Årets resultat	0	100.077	100.077
Egenkapital 31. december	50.000	75.525	125.525

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.667	0
Valutakursreguleringer	8.948	0
	13.615	0
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.665	86
Andre finansielle omkostninger	21.814	28
	87.479	114
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.264	0
Årets udskudte skat	5.000	23
	27.264	23

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	5.267.821
Kostpris 31. december	5.267.821
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.267.821

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål, som alle er beliggende i Odense C. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for den enkel ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkast. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdi vurdering pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,80-4,80%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,30%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,80	4,30	4,80
Dagsværdi	5.973.158	5.267.821	4.728.750
Ændring i dagsværdi	705.337	0	-539.071

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	910.028	4.119.549	114.000	3.639.000
	910.028	4.119.549	114.000	3.639.000

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere restvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

8 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for JKH Finans ApS (administrationsselskab), hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.242, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 5.268.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve for i alt tkr. 94 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 5.268.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lillelund Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen. Investeringsjendomme indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet ud fra et gennemsnitligt afkast på 4,30% p.a.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger. Investeringsjendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældres, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

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