

Lillelund Ejendomme ApS

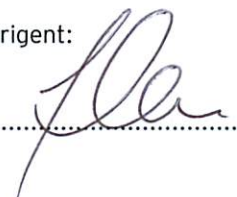
Hunderupvej 186, 5230 Odense M

CVR-nr. 36 44 74 27

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2020

Dirigent:



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lillelund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. juni 2020

Direktion:


.....
Jesper K. Hansen
.....
Joan Lillelund

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lillelund Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lillelund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 4. juni 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten B. Pedersen

statsaut. revisor

mne18514

Ledelsesberetning**Oplysninger om selskabet**

Navn	Lillelund Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Hunderupvej 186, 5230 Odense M
CVR-nr.	36 44 74 27
Stiftet	27. november 2014
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper K. Hansen Joan Lillelund
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 30 t.kr. mod et overskud på 90 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 245 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	118.503	202.757
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	118.503	202.757
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.312	0
	Resultat før finansielle poster	158.815	202.757
3	Finansielle indtægter	39.309	35.187
4	Finansielle omkostninger	-163.351	-122.915
	Resultat før skat	34.773	115.029
5	Skat af årets resultat	-4.661	-25.300
	Årets resultat	30.112	89.729
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	30.112	89.729
		30.112	89.729

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	6.687.764	5.267.821
		<u>6.687.764</u>	<u>5.267.821</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.687.764</u>	<u>5.267.821</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	977.135	939.854
		<u>977.135</u>	<u>939.854</u>
	Likvide beholdninger	0	37.186
	Omsætningsaktiver i alt	<u>977.135</u>	<u>977.040</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.664.899</u>	<u>6.244.861</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	195.366	165.254
	Egenkapital i alt	<u>245.366</u>	<u>215.254</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.674.915	3.822.808
	Deposita	69.600	104.164
		<u>3.744.515</u>	<u>3.926.972</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	150.600	147.034
	Gæld til banker	602.455	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	13.501
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.898.808	1.910.850
	Skyldig sambeskatningsbidrag	4.655	25.300
	Anden gæld	0	5.950
		<u>3.675.018</u>	<u>2.102.635</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.419.533</u>	<u>6.029.607</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.664.899</u>	<u>6.244.861</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	75.525	125.525
Overført via resultatdisponering	0	89.729	89.729
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	165.254	215.254
Overført via resultatdisponering	0	30.112	30.112
Egenkapital 31. december 2019	50.000	195.366	245.366

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lillelund Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.m.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen, da der ingen tomgang er.

Ved beregningen er endvidere anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. For vedligeholdelsesomkostninger er anvendt 303 kr. pr. kvm.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 4,25 % (2018: 4,5 %).

Da værdiansættelsen af ejendommen sker til markedsværdi foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Grunde opføres til en skønnet dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Lik vi der omfat ter bankindestående.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Personaleomkostninger

Bortset fra selskabets direktion har selskabet ingen ansatte. Der udbetales ikke vederlag til selskabets direktion.

kr.	2019	2018
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	37.588	35.187
Andre finansielle indtægter	1.721	0
	<u>39.309</u>	<u>35.187</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	94.209	85.123
Andre finansielle omkostninger	69.142	37.792
	<u>163.351</u>	<u>122.915</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.655	25.300
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6	0
	<u>4.661</u>	<u>25.300</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	5.267.821
Tilgange	1.379.631
Kostpris 31. december 2019	<u>6.647.452</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	0
Årets værdireguleringer	40.312
Opskrivninger 31. december 2019	<u>40.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>6.687.764</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,25 % for 2019 mod 4,50 % for 2018).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.688 t.kr. pr. 31. december 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 618 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 954 t.kr.

8 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. det seneste år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 3.235 senere end 5 år fra balancedagen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med JKH Finans ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.825, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 6.688.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve for i alt t.kr. 104 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 6.688.

Selskabet har udstedt et ejerpantebreve nom 1.160 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank