



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

LK EJENDOMME DANMARK A/S

KOCHSVEJ 4, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

2015

2. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2016**

Hans Christian Ledet

CVR-NR. 36 54 51 27

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LK Ejendomme Danmark A/S Kochsvej 4 9800 Hjørring CVR-nr.: 36 54 51 27 Stiftet: 17. februar 2015 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Klinkby, formand Lars Klinkby Hans Christian Ledet Lars Hegelund Knudsen
Direktion	Lars Klinkby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg
Advokat	Hans Christian Ledet Brinck Seidelins Gade 9 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for LK Ejendomme Danmark A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 27. maj 2016

Direktion

Lars Klinkby

Bestyrelse

John Klinkby
Formand

Lars Klinkby

Hans Christian Ledet

Lars Hegelund Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i LK Ejendomme Danmark A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for LK Ejendomme Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 27. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Ovesen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af ejendomme og produktionsanlæg.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LK Ejendomme Danmark A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme og produktionsanlæg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og forsikringer, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt produktionsanlæg og maskiner, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	7-50 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	1-6 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.096.233	9.722
Af- og nedskrivninger.....		-3.926.290	-3.218
DRIFTSRESULTAT		6.169.943	6.504
Andre finansielle indtægter.....	1	456.043	35
Andre finansielle omkostninger.....	2	-436.742	-377
RESULTAT FØR SKAT		6.189.244	6.162
Skat af årets resultat.....	3	-1.446.900	-1.534
ÅRETS RESULTAT		4.742.344	4.628
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.742.344	4.628
I ALT		4.742.344	4.628

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		33.808.066	29.192
Produktionsanlæg og maskiner.....		8.143.154	10.253
Anlæg under opbygning.....		650.540	851
Materielle anlægsaktiver.....	4	42.601.760	40.296
ANLÆGSAKTIVER.....		42.601.760	40.296
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.411.812	11.226
Tilgodehavender.....		7.411.812	11.226
Likvide beholdninger.....		3.761.444	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.173.256	11.226
AKTIVER.....		53.775.016	51.522
PASSIVER			
Selskabskapital.....		5.000.000	5.000
Overført overskud.....		27.711.614	22.969
EGENKAPITAL.....	5	32.711.614	27.969
Hensættelse til udskudt skat.....		3.601.000	3.411
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.601.000	3.411
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.454.307	9.276
Deposita.....		5.097.633	4.976
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.551.940	14.252
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	873.000	873
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		137.833	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.341.565	0
Selskabsskat.....		1.256.900	1.254
Anden gæld.....		301.164	3.763
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.910.462	5.890
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.462.402	20.142
PASSIVER.....		53.775.016	51.522
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	456.043	35	
	456.043	35	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	6.232	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	430.510	377	
	436.742	377	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.256.900	1.254	
Regulering af udskudt skat.....	190.000	280	
	1.446.900	1.534	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og Produktionsanlæg bygninger	og maskiner	Anlæg under opbygning
Kostpris 1. januar 2015.....	30.063.422	12.591.746	850.536
Tilgang.....	5.800.939	632.116	0
Afgang.....	0	0	-199.996
Kostpris 31. december 2015.....	35.864.361	13.223.862	650.540
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	871.523	2.339.189	
Årets afskrivninger	1.184.772	2.741.519	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	2.056.295	5.080.708	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	33.808.066	8.143.154	650.540

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	5.000.000	22.969.270	27.969.270
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.742.344	4.742.344
Egenkapital 31. december 2015.....	5.000.000	27.711.614	32.711.614

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

	2015 kr.	2014 tkr.
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	5.000.000	5.000
	5.000.000	5.000

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Gæld til realkreditinstitutter...	10.149.148	9.327.307	873.000	5.110.000	
Deposita.....	4.975.750	5.097.633	0	0	
	15.124.898	14.424.940	873.000	5.110.000	

Eventualposter mv.	7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for fællesregistrering af moms.	

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LK Holding Danmark A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.327 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 33.808 tkr.	

Ejerforhold	9
Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:	
LK Holding Danmark A/S Kochsvej 4 9800 Hjørring	
JK Holding Danmark 2 A/S Urdsvej 1 9800 Hjørring	