



Tlf.: 96 79 19 00  
skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Spliidsvej 25 A, Box 170  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 20 22 26 70

**L & T EJENDOMME, SKAGEN I/S**  
**KAVALLERIVEJ 10, 9990 SKAGEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2016

---

John Kjær Thorsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	L & T Ejendomme, Skagen I/S Kavallerivej 10 9990 Skagen
	CVR-nr.: 36 72 93 68 Stiftet: 23. marts 2015 Hjemsted: Skagen Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	John Kjær Thorsen Hans Jørgen Gøgsig Larsen
<b>Interessenter</b>	John Thorsen Holding, Skagen ApS Hans Jørgen Larsen Holding, Skagen ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for L & T Ejendomme, Skagen I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Skagen, den 24. maj 2016

Daglig ledelse

---

John Kjær Thorsen

---

Hans Jørgen Gøgsig Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til ejerne af L & T Ejendomme, Skagen I/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for L & T Ejendomme, Skagen I/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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Skagen, den 24. maj 2016

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

Ole Ejsing  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af erhvervsejendomme.

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

Regnskabsåret har været præget af normal aktivitet uden særlige begivenheder.

Ledelsen betragter årets resultat som mindre tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L & T Ejendomme, Skagen I/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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Beskatning af L & T Ejendomme, Skagen I/S' resultat sker hos henholdsvis John Thorsen Holding, Skagen ApS og Hans Jørgen Larsen Holding, Skagen ApS. Der indregnes derfor ikke skat i interessentskabets resultatopgørelse og balance.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	13-22 %

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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>133.017</b>	<b>156.886</b>
Af- og nedskrivninger.....		-70.883	-70.883
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>62.134</b>	<b>86.003</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-109.175	-109.864
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-47.041</b>	<b>-23.861</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-47.041	-23.861
<b>I ALT</b> .....		<b>-47.041</b>	<b>-23.861</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		3.959.180	4.030.063
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>3.959.180</b>	<b>4.030.063</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.959.180</b>	<b>4.030.063</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.300	5.711
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		0	11.167
Andre tilgodehavender.....		6.277	39.962
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.577</b>	<b>56.840</b>
Likvide beholdninger.....		0	6.039
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>13.577</b>	<b>62.879</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.972.757</b>	<b>4.092.942</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>1.807.294</b>	<b>1.854.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.914.365	2.054.517
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.914.365</b>	<b>2.054.517</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	140.000	135.000
Gæld til pengeinstitutter.....		93.182	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.250	29.883
Anden gæld.....		11.666	19.208
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>251.098</b>	<b>184.091</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.165.463</b>	<b>2.238.608</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.972.757</b>	<b>4.092.942</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....				4.100.946	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>				<b>4.100.946</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....				70.883	
Årets afskrivninger .....				70.883	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>				<b>141.766</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>				<b>3.959.180</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>2</b>
			2015	2014	
			kr.	kr.	
<b>John Thorsen Holding, Skagen ApS</b>					
Egenkapital 1. januar.....			927.168	939.098	
Årets resultatandel.....			-23.521	-11.931	
<b>Egenkapital 31. december.....</b>			<b>903.647</b>	<b>927.167</b>	
 <b>Hans Jørgen Larsen Holding, Skagen ApS</b>					
Egenkapital 1. januar.....			927.168	939.098	
Årets resultatandel.....			-23.521	-11.931	
<b>Egenkapital 31. december.....</b>			<b>903.647</b>	<b>927.167</b>	
 <b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER.....</b>			<b>1.807.294</b>	<b>1.854.334</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>3</b>
		1/1 2015	31/12 2015	Afdrag	Restgæld
		gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.189.517	2.054.365	140.000	1.375.000	
	<b>2.189.517</b>	<b>2.054.365</b>	<b>140.000</b>	<b>1.375.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>4</b>
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.054 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.959 tkr.					