



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2019

---

John Kjær Thorsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**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
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Sct. Laurentii Vej 39B 9990 Skagen

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 16. maj 2019

Daglig ledelse:

---

John Kjær Thorsen

---

Hans Jørgen Gøgsig Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L & T Ejendomme, Skagen I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skagen, den 16. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejsing  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28683

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret har været præget af normal aktivitet uden særlige begivenheder.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>350.010</b>	<b>268.350</b>
Andre driftsindtægter.....		0	379.216
Eksterne omkostninger.....		-293.661	-238.022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>56.349</b>	<b>409.544</b>
Af- og nedskrivninger.....		-67.600	-67.481
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-11.251</b>	<b>342.063</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-68.759	-87.992
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-80.010</b>	<b>254.071</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-80.010</b>	<b>254.071</b>
<b>RESULTATFORDELING</b>			
John Thorsen Holding, Skagen ApS.....		-40.005	127.035
Hans Jørgen Larsen Holding, Skagen ApS.....		-40.005	127.036
<b>RESULTATFORDELING I ALT</b> .....		<b>-80.010</b>	<b>254.071</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		3.556.007	3.599.812
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.556.007</b>	<b>3.599.812</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.556.007</b>	<b>3.599.812</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		70.150	17.963
Andre tilgodehavender.....		964	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>71.114</b>	<b>20.963</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>10.661</b>	<b>177.817</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>81.775</b>	<b>198.780</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.637.782</b>	<b>3.798.592</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.976.548</b>	<b>2.056.557</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.274.272	1.404.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.274.272</b>	<b>1.404.425</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	130.000	126.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.750	3.750
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		223.467	193.723
Anden gæld.....		19.745	14.137
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>386.962</b>	<b>337.610</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.661.234</b>	<b>1.742.035</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.637.782</b>	<b>3.798.592</b>
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	68.759	87.992			
	<b>68.759</b>	<b>87.992</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2018.....		3.812.461			
Tilgang.....		23.795			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>3.836.256</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		212.649			
Årets afskrivninger .....		67.600			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>280.249</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>3.556.007</b>			
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>		
	2018 kr.	2017 kr.			
<b>John Thorsen Holding, Skagen ApS</b>					
Egenkapital 1. januar.....	1.028.279	901.243			
Årets resultatandel.....	-40.005	127.035			
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>988.274</b>	<b>1.028.278</b>			
 <b>Hans Jørgen Larsen Holding, Skagen ApS</b>					
Egenkapital 1. januar.....	1.028.279	901.243			
Årets resultatandel.....	-40.005	127.036			
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>988.274</b>	<b>1.028.279</b>			
<b>Samlet egenkapital 31. december.....</b>	<b>1.976.548</b>	<b>2.056.557</b>			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>		
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.404.272	130.000	778.420	1.530.425	126.000
	<b>1.404.272</b>	<b>130.000</b>	<b>778.420</b>	<b>1.530.425</b>	<b>126.000</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
Ingen.					

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.404 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.556 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for L & T Ejendomme, Skagen I/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

**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:

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

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.