

Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS

Vestergade 1
5540 Ullerslev

Årsrapport
9. marts 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2017

Kent Løvschall Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS
Vestergade 1
5540 Ullerslev

CVR-nr: 37528463

Regnskabsår: 09/03/2016 - 31/12/2016

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 9. marts - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. marts - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 31/05/2017

Direktion

Kent Løvschall Jørgensen

Christian Skov Nielsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat som præsenteret i resultatopgørelsen er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som påvirker årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

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

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Resultatopgørelse 9. mar 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.
Bruttoresultat		129.354
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.707
Resultat af ordinær primær drift		111.647
Andre finansielle indtægter		41
Øvrige finansielle omkostninger	1	-72.419
Ordinært resultat før skat		39.269
Skat af årets resultat	2	-8.639
Årets resultat		30.630
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		30.630
I alt		30.630

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.039.274
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.039.274
Anlægsaktiver i alt		2.039.274
Udskudte skatteaktiver		12.641
Tilgodehavender i alt		12.641
Omsætningsaktiver i alt		12.641
Aktiver i alt		2.051.915

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		30.630
Egenkapital i alt		80.630
Gæld til realkreditinstitutter		1.323.659
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.323.659
Gæld til realkreditinstitutter		72.250
Gæld til banker		65.533
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		465.514
Skyldig selskabsskat		21.280
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		23.049
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		647.626
Gældsforpligtelser i alt		1.971.285
Passiver i alt		2.051.915

Egenkapitalopgørelse 9. mar 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	0	50.000
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	30.630	0	30.630
Egenkapital, ultimo	50.000	30.630	0	80.630

I resultatet indgår omkostninger til selskabets stiftelse for i alt 3 tDKK.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	9. marts - 31. december 2016 kr.
Renter til tilknyttede virksomheder	7.514
Øvrige renteudgifter	64.905
	<u>72.419</u>

2. Skat af årets resultat

	9. marts - 31. december 2016 kr.
Aktuel skat	21.280
Regulering af udskudt skat	-12.641
	<u>8.639</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	2.056.981
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>2.056.981</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	17.707
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>17.707</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.039.274</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.395.909	72.250	1.323.659	1.041.247
	1.395.909	72.250	1.323.659	1.041.247

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.396 tDKK og pengeinstitutter på 66 tDKK har selskabet afgivet ejerpantebrev for i alt 1.895 tDKK.