

# Lønfeldt Invest IVS

Søndergade 24

5450 Otterup

CVR-nr. 37 56 01 46

Årsrapport

2017

(2. regnskabsår)

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 08/06 2018

A blue ink signature of Henrik Lønfeldt, written over a horizontal line.

---

Henrik Lønfeldt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lønfeldt Invest IVS  
Søndergade 24  
5450 Otterup

CVR-nr.: 37 56 01 46

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 22. marts 2016

Hjemsted: Nordfyns Kommune

### Direktion

Henrik Lønfeldt

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lønfeldt Invest IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 4. juni 2018

**Direktion**

  
Henrik Lønfeldt

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Lønfeldt Invest IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lønfeldt Invest IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 ledelsens ansvar.

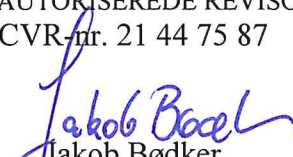
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. juni 2018

### **FER FYNS ERHVERVSREVISION**

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

  
Jakob Bødker  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23279

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at udleje boligejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 510.614, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 598.791.

Selskabets moderselskab indestår for selskabets kapitalberedskab, og der er planer om udvidelse af samme i det kommende regnskabsår.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lønfeldt Invest IVS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Boligudlejningsejendomme	50 år	60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Reserve for iværksætterselskaber

Reserven omfatter beløb, som iværksætterselskabet skal henlægge efter selskabslovens regler om iværksætterselskaber. Hvert år henlægges mindst 25 pct. af det årlige overskud indtil reserven for iværksætterselskaber sammen med selskabskapitalen udgør mindst 50.000 kr.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.585</b>	<b>-50.873</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-44.298</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-53.883</b>	<b>-50.873</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>104.048</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>50.165</b>	<b>-50.873</b>
Finansielle omkostninger		<u>-699.647</u>	<u>-63.126</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-649.482</b>	<b>-113.999</b>
Skat af årets resultat	2	<u>138.868</u>	<u>24.822</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-510.614</u></b>	<b><u>-89.177</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-510.614</u>	<u>-89.177</u>
		<b><u>-510.614</u></b>	<b><u>-89.177</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.809.849</u>	<u>2.089.480</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.809.849</b></u>	<u><b>2.089.480</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.809.849</b></u>	<u><b>2.089.480</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>40.000</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>40.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender		10.000	499.817
Udskudt skatteaktiv		0	24.822
Selskabsskat		<u>163.690</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>173.690</b></u>	<u><b>524.639</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>74</b></u>	<u><b>23.326</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>213.764</b></u>	<u><b>547.965</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.023.613</b></u></u>	<u><u><b>2.637.445</b></u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført resultat		<u>-599.791</u>	<u>-89.177</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-598.791</b></u>	<u><b>-88.177</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.462.369</u>	<u>1.724.707</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>1.462.369</b></u>	<u><b>1.724.707</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	126.000	91.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		839.355	300.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		29.599	388.211
Anden gæld		<u>165.081</u>	<u>220.959</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.160.035</b></u>	<u><b>1.000.915</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.622.404</b></u>	<u><b>2.725.622</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.023.613</b></u>	<u><b>2.637.445</b></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	44.298	0
	<u>44.298</u>	<u>0</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-163.690	0
Årets udskudte skat	24.822	-24.822
	<u>-138.868</u>	<u>-24.822</u>

**3 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	1.533.720
Tilgang i årets løb	<u>286.321</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.820.041</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Årets afskrivninger	<u>10.192</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>10.192</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>1.809.849</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000	-89.177	-88.177
Årets resultat	0	-510.614	-510.614
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>-599.791</b>	<b>-598.791</b>

Selskabskapitalen består af 1 anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.816.452	1.588.369	126.000	1.071.000
	<b>1.816.452</b>	<b>1.588.369</b>	<b>126.000</b>	<b>1.071.000</b>

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets egenkapital er negativ, hvilket kan indikere, at der er usikkerhed om den fortsatte drift. Moderselskabet har i den forbindelse givet tilsagn til at understøtte selskabet, således at ingen kreditorer lider tab.

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henste Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.588, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 1.810.