

Lønfeldt Invest IVS

Søndergade 24, 5450 Otterup

CVR-nr. 37 56 01 46

**Årsrapport for perioden
22. marts til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/06 2017



Henrik Lønfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 22. marts - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsrapporten	8
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 27. juni 2017

Direktion

Henrik Haaning Lønfeldt

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lønfeldt Invest IVS
Søndergade 24
5450 Otterup

CVR-nr.: 37 56 01 46
Regnskabsperiode: 22. marts - 31. december
Stiftet: 22. marts 2016
Hjemsted:

Direktion

Henrik Haaring Lønfeldt

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af og virksomhed i forbindelse med egen fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 89.177, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 88.177.

Selskabets egenkapital er grundet årets resultat tabt. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens regler for kapitaltab. Der henvises til årsrapportens note 1 for beskrivelse af ledelsens vurdering af going concern.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 22. marts - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
Bruttotab		-50.873
Resultat før finansielle poster		-50.873
Finansielle indtægter		817
Finansielle omkostninger		<u>-63.943</u>
Resultat før skat		-113.999
Skat af årets resultat	4	<u>24.822</u>
Årets resultat		<u><u>-89.177</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-89.177</u>
		<u><u>-89.177</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016
		kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		2.089.480
Materielle anlægsaktiver		<u>2.089.480</u>
Andre tilgodehavender		499.817
Finansielle anlægsaktiver		<u>499.817</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.589.297</u>
Andre tilgodehavender		1.853
Udskudt skatteaktiv		24.822
Tilgodehavender		<u>26.675</u>
Likvide beholdninger		<u>23.327</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>50.002</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.639.299</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.
Passiver		
Selskabskapital		1.000
Overført resultat		-89.177
Egenkapital		-88.177
Andre pengekreditorer		1.724.707
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.724.707
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	91.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		417.484
Anden gæld		193.540
Kortfristede gældsforpligtelser		1.002.769
Gældsforpligtelser i alt		2.727.476
Passiver i alt		2.639.299
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1	
Usikkerhed ved indregning og måling	2	
Eventualposter m.v.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 22. marts	1.000	0	1.000
Årets resultat	0	-89.177	-89.177
Egenkapital 31. december	1.000	-89.177	-88.177

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i dets første regnskabsår realiseret et underskud, bl.a. på grund af opstartsomkostninger samt køb af ejendomme, der først udlejes fra efterfølgende indkomstår.

Som følge af årets underskud er selskabskapitalen tabt og selskabet er omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab.

Det er ledelsens vurdering at selskabet vil retablere kapitalen via fremtidig indtjening.

Selskabet har positive forventninger til selskabets fremtidige drift og forventer et positivt afkast af sine investeringer i ejendomme for 2017.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt, at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Ved anskaffelser i regnskabsåret foretages værdiansættelsen med udgangspunkt i handelsprisen med uafhængig 3. part. Herefter sker værdiansættelsen med udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for de kommende år. Som følge heraf er usikkerheden ved ejendommenes værdi forøget.

	2016 kr.
3 Personaleomkostninger	
	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	<u>-24.822</u>
	<u><u>-24.822</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgang i årets løb	2.089.480
Kostpris 31. december	2.089.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.089.480

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommene er værdiansat med baggrund i årets handelsværdier med uafhængige 3. parter.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 22. marts kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre pengekreditorer	0	1.816.452	91.745	1.200.036
	0	1.816.452	91.745	1.200.036

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henste Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebrevsselskaber, t.kr. 1.911, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.089.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lønfeldt Invest IVS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

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 og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, service-abonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ny erhvervede ejendomme værdiansættes i anskaffelsesåret til kostpris svarende til aktuel markedsværdi.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien af basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 op- tagelsestidspunktet.

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