

L.W. Ejendomme ApS
Karlshøj 6, 6000 Kolding

CVR-nr. 38 73 73 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. august 2020

Lars Vinther Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for L.W. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. april 2020

Direktion

Lars Vinther Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i L.W. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.W. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Give, den 16. april 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Claus Lykke Jensen

statsautoriseret revisor
mne10776

Selskabsoplysninger

Selskabet	L.W. Ejendomme ApS Karlshøj 6 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 73 73 33 Stiftet: 20. juni 2017 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Vinther Jakobsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse, Buen 7, 6000 Kolding
Modervirksomhed	N.T.P. Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er erhvervelse, drift og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.652 t.kr. mod 1.689 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 636 t.kr. mod 686 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID-19. Det er i et tidligt stadie og derfor vanskeligt at forudsige effekten heraf. Det er ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil få væsentlig betydning for selskabets indtjening de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L.W. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	60 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter L.W. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.652.474	1.689.219
1 Personaleomkostninger	-39.316	-40.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-333.451</u>	<u>-329.400</u>
Driftsresultat	1.279.707	1.319.319
Andre finansielle indtægter	0	1.302
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-467.398</u>	<u>-440.531</u>
Resultat før skat	812.309	880.090
3 Skat af årets resultat	<u>-176.507</u>	<u>-193.602</u>
Årets resultat	635.802	686.488
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>635.802</u>	<u>686.488</u>
Disponeret i alt	635.802	686.488

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>33.668.149</u>	<u>32.381.200</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.668.149</u>	<u>32.381.200</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond (bundne)	<u>350.788</u>	<u>350.788</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>350.788</u>	<u>350.788</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.018.937</u>	<u>32.731.988</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos lejere	7.540	11.662
Periodeafgrænsningsposter	<u>34.700</u>	<u>31.580</u>
Tilgodehavender i alt	<u>42.240</u>	<u>43.242</u>
Likvide beholdninger	<u>83.949</u>	<u>61.162</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>126.189</u>	<u>104.404</u>
Aktiver i alt	<u>34.145.126</u>	<u>32.836.392</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	10.686.532	10.050.730
	Egenkapital i alt	<u>10.736.532</u>	<u>10.100.730</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.449.259	1.513.454
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.449.259</u>	<u>1.513.454</u>
 Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	15.651.835	14.656.862
	Deposita	612.785	535.235
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.264.620</u>	<u>15.192.097</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	853.000	1.300.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.375	32.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.564.325	4.377.255
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	240.702	257.422
	Anden gæld	4.313	63.059
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.694.715</u>	<u>6.030.111</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.959.335</u>	<u>21.222.208</u>
	Passiver i alt	<u>34.145.126</u>	<u>32.836.392</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	39.316	40.500
	39.316	40.500
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	86.671	76.902
Andre finansielle omkostninger	380.727	363.629
	467.398	440.531
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	240.702	257.422
Årets regulering af udskudt skat	-64.195	-63.820
	176.507	193.602
	31/12 2019	31/12 2018
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	33.470.000	33.470.000
Tilgang i årets løb	1.620.400	0
Kostpris 31. december	35.090.400	33.470.000
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.088.800	-759.400
Årets afskrivninger	-333.451	-329.400
Af- og nedskrivninger 31. december	-1.422.251	-1.088.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.668.149	32.381.200
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	10.050.730	9.364.242
Årets overførte overskud eller underskud	<u>635.802</u>	<u>686.488</u>
	<u>10.686.532</u>	<u>10.050.730</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.504.835	15.956.862
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-853.000</u>	<u>-1.300.000</u>
	<u>15.651.835</u>	<u>14.656.862</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.289.000</u>	<u>7.591.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.505 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 33.668 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.377 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med tilknyttede virksomheder. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med N.T. P. Holding ApS, CVR-nr. 38916920 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.