

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

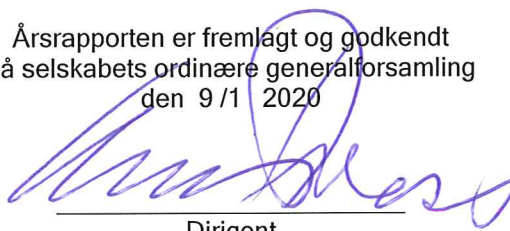
Østeralle 8  
Ebeltoft

**L & K Ejendomme ApS**

**Århusvej 146  
8500 Grenaa**

**ÅRSRAPPORT  
2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9/1 2020



Dirigent

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs

**CVR-nr. 38 94 23 60**



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for L & K Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 9/1 2020

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Leo Grann Press', written over the printed name below.

Leo Grann Press

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i L & K Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L & K Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Ebeltoft, den 9 / 1 2020

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 38751646



René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	L & K Ejendomme ApS Århusvej 146 8500 Grenaa
	CVR-nr: 38 94 23 60 Stiftet: 28. august 2017 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Leo Grann Press
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Østeralle 8 8400 Ebeltoft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i værdipapirer og fast ejendom til udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift har udviklet sig som forventet og resultatet vurderes at være tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for L & K Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 acontoskatte.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

### 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Note	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>435.787</b>	<b>310.024</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-75.000	-75.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>360.787</b>	<b>235.024</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.837	-3.809
Andre finansielle omkostninger	-84.593	-91.199
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>272.357</b>	<b>140.016</b>
Skat af årets resultat	-58.668	-31.781
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>213.689</b>	<b>108.235</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	213.689	108.235
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>213.689</b>	<b>108.235</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	5.775.000	5.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.775.000</b>	<b>5.850.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.775.000</b>	<b>5.850.000</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.775.000</b>	<b>5.850.000</b>

## Balance 30. september

### PASSIVER

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	923.482	709.793
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>973.482</b>	<b>759.793</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.084.000	1.100.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.084.000</b>	<b>1.100.000</b>
Prioritetsgæld	3.082.566	3.373.970
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.082.566</b>	<b>3.373.970</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	293.000	290.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.350	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	181.396	228.058
Selskabsskat	120.208	65.230
Anden gæld	29.998	22.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>634.952</b>	<b>616.237</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.717.518</b>	<b>3.990.207</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.775.000</b>	<b>5.850.000</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	1/10 2018	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2019
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	709.793	213.689	923.482
	<b>759.793</b>	<b>213.689</b>	<b>973.482</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.663.970	3.375.566	293.000	1.901.000
	<b>3.663.970</b>	<b>3.375.566</b>	<b>293.000</b>	<b>1.901.000</b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for DLR-kredit er der udstedt pantebrev kr. 4.467.000 i ejendommen, Århusvej 146, 8500 Grenaa.

Til sikkerhed for Djurslands Bank A/S er der udstedt ejerpantebrev kr. 2.700.000 i ejendommen, Århusvej 146, 8500 Grenaa.

Ejendommens bogførte værdi udgør 30. september 2019 kr. 5.775.000.

Seneste ejendomsvurdering 2016: Ejendomsværdi kr. 6.000.000 heraf grundværdi kr. 583.300.