

**Erik Lund ApS**

**Strandbygade 58, 1. th., 6700 Esbjerg**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 48 69 44 11**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

*5/11-2017*

  
Erik Lund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Erik Lund 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. marts 2017

### Direktion

  
Inger Lund

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til anpartshaveren i Erik Lund ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Erik Lund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 29. marts 2017

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Søren Rishøj  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Erik Lund ApS  
Strandbygade 58, 1. th.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 48 69 44 11  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Inger Lund, Strandbygade 58, 1. th., Esbjerg

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 515.879 kr. mod -1.163.957 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Erik Lund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for indregning af "Foreslået udbytte for regnskabsåret". Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Ændringen i den anvendte regnskabspraksis har ingen indvirkning på selskabet aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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.

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 vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

##### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Erik Lund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>813.485</b>	<b>502.937</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.900.000
1 Personaleomkostninger	-58.450	-44.534
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>755.035</b>	<b>-1.441.597</b>
2 Andre finansielle indtægter	0	789
3 Øvrige finansielle omkostninger	-93.294	-186.811
<b>Resultat før skat</b>	<b>661.741</b>	<b>-1.627.619</b>
4 Skat af årets resultat	-145.862	463.662
<b>Årets resultat</b>	<b>515.879</b>	<b>-1.163.957</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
Overføres til overført resultat	215.879	0
Overføres til øvrige reserver	0	-1.330.000
Disponeret fra overført resultat	0	-333.957
<b>Disponeret i alt</b>	<b>515.879</b>	<b>-1.163.957</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	10.000.000	10.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
6	Andre tilgodehavender	36.661	37.965
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>36.661</u>	<u>37.965</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.036.661</u></b>	<b><u>10.037.965</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	132.471	186.347
	Andre tilgodehavender	44.981	24.930
	Tilgodehavender i alt	<u>177.452</u>	<u>211.277</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.346.605</u>	<u>854.671</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.524.057</u></b>	<b><u>1.065.948</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.560.718</u></b>	<b><u>11.103.913</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	200.000	200.000
8 Øvrige reserver	3.246.000	3.246.000
9 Overført resultat	2.858.136	2.642.257
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.604.136</u></b>	<b><u>6.588.257</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.137.000	1.128.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.137.000</u></b>	<b><u>1.128.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.088.812	2.195.069
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.088.812	2.195.069
Kortfristet del af langfristet gæld	104.000	101.000
Gældsbrief	400.000	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	505.431	0
12 Selskabsskat	136.862	54.638
Anden gæld	567.477	619.949
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.730.770	1.192.587
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.819.582</u></b>	<b><u>3.387.656</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.560.718</u></b>	<b><u>11.103.913</u></b>

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	58.450	44.534
	<b>58.450</b>	<b>44.534</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	789
	<b>0</b>	<b>789</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	93.294	186.811
	<b>93.294</b>	<b>186.811</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	136.862	54.638
Årets regulering af udskudt skat	9.000	-412.600
Nedsættelse af selskabsskat fra 23,5% til 22%	0	-105.700
	<b>145.862</b>	<b>-463.662</b>

## Noter

	31/12 2016	31/12 2015
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.839.000	5.839.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.839.000</b>	<b>5.839.000</b>
Regulering til dagsværdi primo	4.161.000	6.061.000
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.900.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>4.161.000</b>	<b>4.161.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  Vægtet gennemsnitlig afkastprocent <span style="float: right;">6,4</span></p>		
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Kurstabskonto	20.179	20.894
Aktiverede låneomkostninger	16.482	17.071
	<b>36.661</b>	<b>37.965</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>8. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver primo	3.246.000	4.576.000
Henlagt af årets resultat	0	-1.330.000
	<b>3.246.000</b>	<b>3.246.000</b>

## Noter

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
<b>9. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo		2.642.257	2.976.214	
Årets overførte overskud eller underskud		<u>215.879</u>	<u>-333.957</u>	
		<b><u>2.858.136</u></b>	<b><u>2.642.257</u></b>	
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte for regnskabsåret		<u>300.000</u>	<u>500.000</u>	
		<b><u>300.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2016</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2015</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>104.000</u>	<u>1.624.000</u>	<u>2.192.813</u>	<u>2.296.069</u>
	<b><u>104.000</u></b>	<b><u>1.624.000</u></b>	<b><u>2.192.813</u></b>	<b><u>2.296.069</u></b>
<b>12. Selskabsskat</b>				
Skyldig selskabsskat primo		54.638	19.600	
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år		<u>-54.638</u>	<u>-19.600</u>	
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år		0	0	
Beregnet selskabsskat for indeværende år		<u>136.862</u>	<u>54.638</u>	
		<b><u>136.862</u></b>	<b><u>54.638</u></b>	



## Noter

---

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.193 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.000 t.kr.

### 14. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Strandby Holding Esbjerg ApS 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 over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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