

# Lumby Ejendomsselskab ApS

H.C. Lumbyes Vej 19, 5270 Odense N

**CVR-nr. 50 86 79 19**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 29/05 2018



Jørgen Brixen Hansen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                   | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |

## Ledelsesberetning

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning   | 5 |

## Arsregnskab

|  |    |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6  |
| Balance 31. december                       | 7  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 9  |
| Noter til årsrapporten                     | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lumby Ejendomsselskab ApS.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 29. maj 2018

**Direktion**

  
Jørgen Brixen Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lumby Ejendomsselskab ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lumby Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på ledelsens omtale i årsregnskabs note 6. Selskabets ledelse har afgivet støtteerklæring, hvoraf det fremgår, at de vil finansiere selskabets drift i det kommende år.

Vi er enige med ledelsen i, at støtteerklæringen er af afgørende betydning for selskabets fortsatte drift.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 29. maj 2018

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Jan Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne958

## Selskabsoplysninger

|           |   |
|-----------|---|
| Selskabet | Lumby Ejendomsselskab ApS<br>H.C. Lumbyes Vej 19<br>5270 Odense N<br>Telefon: +45 65955115<br>CVR-nr.: 50 86 79 19<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017<br>Hjemsted: Odense |
| Direktion | Jørgen Brixen Hansen  |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og udleje ejendomme og driftsmidler samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 211.056, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.867.324.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Jørgen Hansen har ved støtteerklæring garanteret for finansieringen af den løbende drift i det kommende regnskabsår, dog max. 100.000 kr. svarende til det forventede likviditetsbehov.

### 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 1. januar - 31. december

|   | Note | 2017<br>kr.     | 2016<br>t.kr. |
|---|------|-----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>47.433</b>   | <b>71</b>     |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -214.309        | -214          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-166.876</b> | <b>-143</b>   |
| Finansielle indtægter   | 2    | 9.065           | 5             |
| Finansielle omkostninger  | 3    | -65.823         | -77           |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-223.634</b> | <b>-215</b>   |
| Skat af årets resultat  | 4    | 12.578          | -4            |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-211.056</b> | <b>-219</b>   |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      |                 |               |
| Overført resultat   |      | -211.056        | -219          |
|   |      | <b>-211.056</b> | <b>-219</b>   |



## Balance 31. december

|  | Note | 2017<br>kr.      | 2016<br>t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |               |
| Grunde og bygninger                          |      | 2.819.365        | 3.033         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>2.819.365</b> | <b>3.033</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>2.819.365</b> | <b>3.033</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                | 10            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 181.473          | 234           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>181.473</b>   | <b>244</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>181.473</b>   | <b>244</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>3.000.838</b> | <b>3.277</b>  |

## Balance 31. december

|   | Note | 2017<br>kr.      | 2016<br>t.kr. |
|---|------|------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                             |      |                  |               |
| Virksomhedskapital                          |      | 260.000          | 260           |
| Reserve for opskrivninger                   |      | 887.376          | 1.031         |
| Overført resultat                           |      | 719.948          | 748           |
| <b>Egenkapital</b>                          |      | <b>1.867.324</b> | <b>2.039</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                |      | 122.000          | 175           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>         |      | <b>122.000</b>   | <b>175</b>    |
| Kreditinstitutter                           |      | 804.684          | 868           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse       |      | 164.757          | 155           |
| Anden gæld                                  |      | 42.073           | 40            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <b>1.011.514</b> | <b>1.063</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             |      | <b>1.011.514</b> | <b>1.063</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                       |      | <b>3.000.838</b> | <b>3.277</b>  |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 6    |                  |               |
| Eventualposter m.v.                         | 7    |                  |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 8    |                  |               |

## Egenkapitalopgørelse

|  | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for op-<br>skrivninger | Overført<br>resultat | I alt            |
|--|-------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|
|  | kr.                     | kr.                            | kr.                  | kr.              |
| Egenkapital 1. januar                  | 260.000                 | 1.030.692                      | 744.688              | 2.035.380        |
| Opløsning af tidligere års opskrivning | 0                       | -183.738                       | 186.316              | 2.578            |
| Årets resultat                         | 0                       | 0                              | -211.056             | -211.056         |
| Skat af egenkapitalbevægelser          | 0                       | 40.422                         | 0                    | 40.422           |
| <b>Egenkapital 31. december</b>        | <b>260.000</b>          | <b>887.376</b>                 | <b>719.948</b>       | <b>1.867.324</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2017</u><br>kr.    | <u>2016</u><br>t.kr. |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                       |                      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>0</u>              | <u>0</u>             |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                    |                       |                      |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder       | <u>9.065</u>          | <u>5</u>             |
|   | <b><u>9.065</u></b>   | <b><u>5</u></b>      |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                      |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0                     | 20                   |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>65.823</u>         | <u>57</u>            |
|   | <b><u>65.823</u></b>  | <b><u>77</u></b>     |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                      |
| Årets udskudte skat                               | <u>-12.578</u>        | <u>4</u>             |
|   | <b><u>-12.578</u></b> | <b><u>4</u></b>      |

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger       |
|---|--------------------------------|
|   | <u>kr.</u>                     |
| Kostpris 1. januar                        | <u>3.568.958</u>               |
| Kostpris 31. december                     | <u>3.568.958</u>               |
| Opskrivninger 1. januar                   | <u>4.178.253</u>               |
| Opskrivninger 31. december                | <u>4.178.253</u>               |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 4.713.537                      |
| Årets afskrivninger                       | <u>214.309</u>                 |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | <u>4.927.846</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u><u>2.819.365</u></u></b> |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 4.300.000.

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

Jørgen Hansen har ved støtteerklæring garanteret finansiering af den løbende drift i det kommende regnskabsår, dog maks. t.kr. 100.

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JN Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 0.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.600 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 2.819. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.480 til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, mens ejerpantebreve for t.kr. 120 er i selskabets egen besiddelse.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for pengeinstituttets mellemværende med Lumby Smede og VVS A/S. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 31. december 2017 i alt t.kr. 1.525.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lumby Ejendomsselskab ApS 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.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Bygninger | Brugstid<br>25 år |
|-----------|-------------------|

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

### 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.