

Årsrapport 2013

LU Ejendomsselskab ApS

Vestre Landevej 83
6800 Varde

CVR nr. 29199701

Indsender:

B R A N D T
Skolegade 85,2
6700 Esbjerg

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2014

Dirigent

Lars Noer

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	Side	3
Den uafhængige revisors erklæringer	Side	4
Ledelsesberetning	Side	6
Anvendt regnskabspraksis	Side	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	Side	10
Balance pr. 31. december	Side	11
Noter	Side	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2013 for LU Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 31. maj 2014

Direktion:

Lars Noer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LU Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LU Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i noterne, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af en væsentlig forbedret indtjening. Det er ligeledes en forudsætning, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed. Ledelsen vurderer, at den fremtidige drift vil bidrage positivt, ligesom de nuværende kreditfaciliteter fortsat vil blive stillet til rådighed og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31. maj 2014

B R A N D T

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Feldberg

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet aktiviteter er udlejning af fast ejendom .

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 117 t.kr. mod et tilsvarende resultat året før på -331 t.kr. Af selskabets balancesum på 22.778 t.kr. udgør egenkapitalen -1.703 t.kr.

Udviklingen i det forløbne regnskabsår har været som forventet.

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 4.

Selskabet har tabt over 50% af den registrerede anpartskapital. Imidlertid forventes kapitalen reetableret gennem fremtidig overskudsgivende drift.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et væsentligt forbedret resultat i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LU Ejendomsselskab ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har herudover tilvalgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

Udarbejdelse af ledelsesberetning.

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, herunder 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes efter faktureringskriteriet i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger - 10-40 år - scrapværdi 21.645 t.kr.

Produktionsanlæg og maskiner - 5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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. 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.

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 en skattesats på 25%.

Selskabet indgår i sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af selskabsskatten mellem de sambeskattede selskaber.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Bruttofortjeneste	<u>1.149.528</u>	<u>979.294</u>
Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>13.843</u>	<u>0</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>13.843</u>	<u>0</u>
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-43.408</u>	<u>-43.369</u>
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	<u>-43.408</u>	<u>-43.369</u>
Resultat før finansielle poster	1.119.963	935.925
Andre finansielle omkostninger	<u>-847.164</u>	<u>-966.640</u>
Ordinært resultat før skat	272.799	-30.715
Skat af årets resultat	-57.000	7.700
Regulering skat tidligere år	<u>-98.000</u>	<u>-308.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>117.799</u>	<u>-331.015</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>117.799</u>	<u>-331.015</u>
Disponeret i alt	<u>117.799</u>	<u>-331.015</u>

Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	22.133.151	22.171.910
Materielle anlægsaktiver i alt	22.133.151	22.171.910
Anlægsaktiver i alt	22.133.151	22.171.910
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	139.696	51.853
Skatteaktiv	401.000	556.000
Andre tilgodehavender	55.330	0
Periodeafgrænsningsposter	49.814	40.330
Tilgodehavender i alt	645.840	648.183
Omsætningsaktiver i alt	645.840	648.183
AKTIVER I ALT	22.778.991	22.820.093

Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
PASSIVER		
1. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.828.168	-1.945.968
Egenkapital i alt	-1.703.168	-1.820.968
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	17.429.886	17.498.347
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.429.886	17.498.347
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	68.200	67.300
Kreditinstitutter i øvrigt	6.281.921	6.532.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser	271.952	100.649
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.942
Anden gæld	430.200	434.857
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.052.273	7.142.714
Gældsforpligtelser i alt	24.482.159	24.641.061
PASSIVER I ALT	22.778.991	22.820.093

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4. Forhold i regnskabet

Noter

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
1. EGENKAPITAL			
Saldo, primo	125.000	-1.945.968	-1.820.968
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	117.800	117.800
Saldo, ultimo	125.000	-1.828.168	-1.703.168

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af restgælden forfalder 15.926 t.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Udover tinglyst prioritetsgæld er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut deponeret: Ejerpantebreve, 4.510 t.kr. i ejendomme, der i balancen er bogført til 21.133 t.kr.

Selskabsskat

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter som følge heraf solidarisk for selskabsskatten i sambeskattede selskaber.

4. Forhold i regnskabet

Selskabets egenkapital udgør -1.703 t.kr. og der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Den fortsatte drift er betinget af en væsentlig forbedret indtjening. Ligeledes er det en forudsætning at de nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed. Det er ledelsens forventning at den fremtidige drift vil bidrage positivt, ligesom det forventes at selskabets bankforbindelse fortsat vil stille de nuværende kreditfaciliteter til rådighed. På denne baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.