

LU Ejendomsselskab ApS
CVR-nr. 29 19 97 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2015.

Lars Noer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for LU Ejendomsselskab 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 22. maj 2015

Direktion

Lars Noer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i LU Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LU Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 22. maj 2015

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Feldberg
statsautoriseret revisor

Torben Nielsen
registeret revisor, CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	LU Ejendomsselskab ApS Vestre Landevej 83 6800 Varde
	CVR-nr.: 29 19 97 01
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Noer
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85 6700 Esbjerg
Modervirksomhed	LU Noer Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

De væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.117.894 kr. mod 1.147.645 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 194.221 kr. mod 117.799 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er væsentlighed usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. For yderligere beskrivelse heraf henvises til noterne i regnskabet.

Selskabet har tabt over 50% af den registrerede virksomhedskapital. Kapitalen forventes reetableret gennem fremtidig, overskudsgivende drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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).

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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	21.645 t.kr.
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	

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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 LU Ejendomsselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	1.117.894	1.147.645
2 Personaleomkostninger	0	13.843
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.834	-43.408
Driftsresultat	1.074.060	1.118.080
3 Øvrige finansielle omkostninger	-869.344	-845.281
Resultat før skat	204.716	272.799
Skat af årets resultat	-10.495	-155.000
Årets resultat	194.221	117.799
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	194.221	117.799
Disponeret i alt	194.221	117.799

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>22.089.317</u>	<u>22.133.151</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.089.317</u>	<u>22.133.151</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.089.317</u>	<u>22.133.151</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	181.769	139.697
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.308	55.330
	Udsudte skatteaktiver	390.505	401.000
	Andre tilgodehavender	56.174	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>50.471</u>	<u>49.814</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>680.227</u>	<u>645.841</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.281</u>	<u>98.479</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>682.508</u>	<u>744.320</u>
	Aktiver i alt	<u>22.771.825</u>	<u>22.877.471</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	-1.633.947	-1.828.169
Egenkapital i alt	-1.508.947	-1.703.169
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	17.360.955	17.429.887
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.360.955	17.429.887
Kortfristet del af langfristet gæld	69.100	68.200
Gæld til pengeinstitutter	6.357.223	6.380.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.837	271.952
Anden gæld	402.657	430.201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.919.817	7.150.753
Gældsforpligtelser i alt	24.280.772	24.580.640
Passiver i alt	22.771.825	22.877.471

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital udgør -1.508 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 af 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.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>-13.843</u>
	0	-13.843
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>869.344</u>	<u>845.281</u>
	869.344	845.281
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>22.383.702</u>
Kostpris ultimo		22.383.702
Af- og nedskrivninger primo		250.551
Årets afskrivninger		<u>43.834</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		294.385
Regnskabsmæssig værdi ultimo		22.089.317
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-1.828.168	-1.945.968		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>194.221</u>	<u>117.799</u>		
	<u>-1.633.947</u>	<u>-1.828.169</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>69.100</u>	<u>14.259.730</u>	<u>17.430.055</u>	<u>17.498.086</u>
	<u>69.100</u>	<u>14.259.730</u>	<u>17.430.055</u>	<u>17.498.086</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 22.089 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.710 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 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.