

# **LENNART KARLBORG A/S**

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/03/2014**

---

**Stefan Karlborg**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LENNART KARLBORG A/S Åstrupvej 53 9800 Hjørring  Telefonnummer: 98904144  CVR-nr: 46155211 Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Østergade 23 9800 Hjørring
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Peter Berg Stygge Krumpens Vej 6 9300 Sæby CVR-nr: 21052302

# Ledespåtegning

Ledelsen har behandlet og vedtaget årsrapporten for 2012/13 og indstiller årsrapporten til godkendelse på generalforsamlingen.

Vi erklærer i den forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav,
- at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Hjørring, den 22/03/2014

## Direktion

Stefan Lennart Karlborg

## Bestyrelse

Susanne Karlborg

Peter Harald Karlborg

Stefan Lennart Karlborg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i LENNART KARLBORG A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LENNART KARLBORG A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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 handlinger 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er ulovlige aktionærlån på kr. 7.568. Det resterende lån er ikke tilbagebetalt. Udlånet er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. De maximale ulovlige aktionærlån har i regnskabsåret udgjort kr. 305.554.

### **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.

Sæby, 22/03/2014

Peter Berg  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Peter Berg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år primært bestået af udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på kr. 5.164.648. Af selskabets aktivmasse på kr. 17.635.763 udgør egenkapitalen kr. 2.798.683. Årets underskud foreslåes dækket med den under resultatopgørelsen anførte.

Årets resultat anses for meget utilfredsstillende. Dagsværdi af selskabets ejendomme har nu en væsentlig lavere værdi og dermed en meget stor nedskrivning igen i regnskabsåret. Nedskrivningen skyldes primært manglende lejer i ejendommene. Dette er efter regnskabsårets slutning ændret, således der er en bedre udlejning af ejendommene.

Ledelsen har valgt ikke at opføre den positive eventualskat under aktiverne, idet der kan være tvivl om udnyttelse af eventualskatten indenfor de først kommende år. Eventualskatten udgør ca. kr. 1.500.000.

Der forventes et forbedret driftsresultat i det kommende regnskabsår, dels pga rente nedsættelse og forventet merudlejning og der forventes ikke yderligere nedskrivning på ejendommene.

Koncernen omfatter selskabet og det 100% ejet datterselskab Ergon A/S, samt dennes 100% ejet datterselskaber GLK Ejendomme A/S og Miracel Danmark ApS. Der er ikke udarbejdet koncernskab, idet koncernen ikke overstiger 2 af størrelserne i Årsregnskabslovens § 110.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser for selskabet.

Der er ikke udbetalt løn eller bestyrelses honorar.

Aktionærer der ejer mere end 5% af aktiekapitalen:

Peter Karlborg Holding ApS  
Fåretoften 10, 9900 Frederikshavn

Natoli Holding ApS  
Golfvænget 11, 9800 Hjørring

Stefan Karlborg Holding ApS, Lindevej 7, 9480 Løkken samt selskabets ejerandel af egne aktier.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT:

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser og efter samme regnskabspraksis som året før. Årsregnskabet er aflagt efter Årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Da selskabets aktivitet er investeringsvirksomhed, er selskabets ejendomme i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 38 indregnet til dagsværdi.

## Resultatopgørelse

### Omsætning:

Nettoomsætningen omfatter udlejningsindtægter ved udlejning af ejendomme og medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

### Periodisering:

Omkostningerne er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Skat:

Skat af årets resultat udgiftsføres dels med den skat, som forventes pålynet årets skattepligtige indkomst, og dels årets beregnede eventualskat. Selskabet er sambeskattet med det 100% ejer datterselskab Ergon A/S og dennes datterselskaber.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendom, og hertil knyttede forpligtelser, er opført i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 38. Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i mæglervurdering af ejendomme, hvor denne har taget udgangspunkt i lejeforhold men også bygningernes stand på vurderings-tidspunktet. Ejendommene er således opført i henhold til en afkastbaseret model. Værdiansættelsen af øvrige materielle anlægsaktiver er foretaget med udgangspunkt i anskaffelses- eller kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningerne tilsigter en systematisk afskrivning af aktiverne over den forventede brugstid. Afskrivningerne sker lineært og foretages således:

Driftsmidler ..... 3 - 6 år

Småanskaffelser af materielle anlægsaktiver med en anskaffelsessum på under kr. 12.300 udgiftsføres straks.

### Finansielle anlægsaktiver:

Andel i datterselskab måles i balancen efter den indre værdis metode. Efter denne metode medtages årets resultat i datterselskabet i resultatopgørelsen, ligesom det medtages i balancen til den indre værdi i selskabet. Ved anvendelse af denne metode bliver moderselskabet og koncernens resultat og egenkapital identiske.

Andel af ejendom i interessentskab måles til dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38. Hertil tillægges/fradrages for øvrige aktiver/gæld i henhold til seneste udarbejdede årsrapport for interessentskabet.

Børsnoterede aktier er værdiansat til børskurs på balancedagen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat efter individuel vurdering. Der er foretaget hensættelse til imøde-gåelse af eventuelle tab.

Eventualskat:

Eventualskat beregnes med 25% af forskellen mellem de bogførte værdier og skattemæssige værdier. Den positive eventualskat er ikke opført under aktiverne.

Mellemværende i fremmed valuta:

Mellemværende i fremmed valuta er omregnet til danske kroner på grundlag af valutakursen på balancetidspunktet.

# Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13	2011/12
		kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.700.000	-2.600.000
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-2.700.000</b>	<b>238.021</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>-232.060</b>	<b>238.021</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-19.833	-38.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-2.951.893</b>	<b>-2.399.979</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		-583.749	111.879
Andre finansielle indtægter .....		38.395	46.624
Øvrige finansielle omkostninger .....		-739.425	-660.623
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-4.236.672</b>	<b>-2.902.099</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-4.236.672</b>	<b>-2.902.099</b>
Skat af årets resultat .....		-927.976	551.776
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-5.164.648</b>	<b>-2.350.323</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-5.164.648	-2.350.323
<b>I alt</b> .....		<b>-5.164.648</b>	<b>-2.350.323</b>

# Balance 30. september 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger .....		13.000.000	15.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....			104.833
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.000.000</b>	<b>15.804.833</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		4.339.392	4.626.101
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		29.570	18.619
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.368.962</b>	<b>4.644.720</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.368.962</b>	<b>20.449.553</b>
Andre tilgodehavender .....		259.233	1.538.001
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		7.568	305.554
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>266.801</b>	<b>1.843.555</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>266.801</b>	<b>1.843.555</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>17.635.763</b>	<b>22.293.108</b>

# Balance 30. september 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.052.000	2.052.000
Overført resultat .....		746.683	5.859.592
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.798.683</b>	<b>7.911.592</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.539.832	5.707.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.539.832</b>	<b>5.707.332</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		103.682	173.168
Gæld til banker .....		4.516.398	4.629.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		4.677.168	3.871.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.297.248</b>	<b>8.674.184</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.837.080</b>	<b>14.381.516</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>17.635.763</b>	<b>22.293.108</b>

# Noter

## 1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

NOTE	2012/2013	2011/2012
1 Afskrivninger		
Driftsmidler	-19.833	-50.000
Avance/tab salg driftsmidler	0	12.000
	-19.833	-38.000
2 Finansierings indtægter og udgifter		
Renteindtægter ialt	38.395	46.624
Renteudgifter ialt	-739.425	-660.623
	-701.030	-613.999
3 Driftsmidler		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	343.300	618.976
Afgang i årets løb	-343.300	-275.676
Anskaffelsessum ved årets slutning	0	343.300
Afskrivninger ved årets begyndelse	-238.467	-464.143
Afskrivning vedrørende årets afgang	258.300	275.676
Årets afskrivninger	-19.833	-50.000
Afskrivninger ved årets slutning	0	-238.467
Bogført værdi ved årets slutning	0	104.833
4 Indestående i Sekafast I/S (ejerandel 2/3)		
EJENDOM:		
Dagspris	5.066.666	5.066.666
Mellemregning	1.202.429	821.786
Gæld i Sekafast I/S, 2/3	-4.738.262	-4.654.659
	1.530.833	1.233.793

5 Egne aktier, nominelt kr. 174.150, 8,48% af selskabskapitalen  
Selskabet ejer følgende egne aktier i nom kr.:

1 stk. A-aktie à kr. 24.000  
 1 stk. A-aktie à kr. 84.000  
 1 stk. B-aktie à kr. 23.450  
 1 stk. B-aktie à kr. 6.700  
 1 stk. C-aktie à kr. 21.000  
 1 stk. C-aktie à kr. 7.000  
 1 stk. C-aktie à kr. 6.000  
 1 stk. C-aktie à kr. 2.000

#### 6 Aktier i 100% ejet datterselskab Ergan A/S

Anskaffelsessum nom. 6.000.000 aktier Ergan A/S	3.627.517	3.627.517
Realiserede resultater	-818.958	-235.209
	2.808.559	3.392.308

Hjemsted er Hjørring Kommune. Resultat 2012/13 kr. - 583.750.

Egenkapital pr. 30/9 2013 kr. 2.808.560. Der er indbetalt kr. 300.691 til selskabet i regnskabsåret.

#### 7 Ulovlig aktionærlån, Selskabsloven § 210

Peter Karlborg	0	150.691
Stefan Karlborg	7.568	154.863
	7.568	305.554

De ulovlige lån er forrentet med renten i henhold til Selskabsloven.

Der er ikke aftalt særskilt indfrielsesvilkår. Der er indbetalt kr. 300.691 til selskabet i regnskabsåret.

De ulovlige lån er forrentet med renten i henhold til Selskabsloven.

Der er ikke aftalt særskilt indfrielsesvilkår. Der er indbetalt kr.306.691 til selskabet i regnskabsåret.

#### 8 Aktiekapital

Selskabskapital	2.052.000	2.052.000
	2.052.000	2.052.000

Aktiekapitalen består af:

1 stk. A-aktie á kr. 84.000  
 1 stk. A-aktie á kr. 24.000  
 3 stk. A-aktie á kr. 2.000  
 3 stk. A-aktie á kr. 7.000  
 135.000

1 stk. B-aktie á kr. 6.700  
 3 stk. B-aktie á kr. 68.100  
 3 stk. B-aktie á kr. 238.350  
 1 stk. B-aktie á kr. 23.450  
 949.500

1 stk. C-aktie á kr.	2.000
1 stk. C-aktie á kr.	6.000
3 stk. C-aktie á kr.	69.000
1 stk. C-aktie á kr.	7.000
1 stk. C-aktie á kr.	21.000
3 stk. C-aktie á kr.	241.500
	967.500

#### 9 Overførte resultater

Overført fra tidligere år	6.005.426	8.355.751
Overført af årets resultat	-5.164.648	-2.350.323
	840.778	6.005.428

#### 10 Prioritetsgæld

Nykredit Perspektivvej 2 og Virksomhedsvej 11	1.662.419	1.761.150
Nykredit Perspektivvej 2 og Virksomhedsvej 11	1.487.000	1.487.000
Nykredit 2.400.000 Barfoedsvej	2.400.000	2.400.000
Kursregulering	94.095	145.836
Afdrag 2013/14 overført til kortfristet	-103.682	-173.168
	5.539.832	5.620.818

Restgælden efter 5 år udgør kr. 4.206.180

#### 11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de 1 øvrige interessenter i Sekafast I/S for den samlede gæld på ca. kr. 7.107.393, heraf indregnet 4.738.262.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er der deponeret følgende:

Ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med pant i ejendommene Perspektivvej 2, og Virksomhedsvej 11 samt Barfoedsvej 3.  
 Nom. kr. 6.000.000 aktier i Ergon A/S, bogført værdi kr. 2.808.559.  
 Egne aktier for nom. kr. 174.150, bogført værdi kr. 0.

Ovenstående er ligeledes pansat for mellemværende mellem Jyske Bank og GLK Ejendomme A/S og Sekafast I/S.

Ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med pant i ejendommene Perspektivvej 2, og Virksomhedsvej 11 samt Barfoedsvej 3 er ligeledes stillet sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank og Stefan Karlborg Holding ApS, Peter Karlborg Holding ApS samt Natoli Holding ApS.

Der er stillet selskyldnerkaution for Jyske Bank's mellemværende med GLK Ejendomme A/S. Gæld pr. 30/9 2013 kr. 2.051.608.