

Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS

Laubsvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 21 44 41



Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. februar 2016

Som dirigent:



Claus Brandt Lewandowski



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Lewandowski Ejendomme, Aabenraa 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. februar 2016

Direktion:



Claus Brandt Lewandowski

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Vejle, den 29. februar 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Tylvad Andersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS
Adresse, postnr., by	Laubsvej 6, 7100 Vejle
CVR-nr.	29 21 44 41
Stiftet	22. december 2005
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. oktober - 30. september
Direktion	Claus Brandt Lewandowski
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2014/15 udviser et underskud på -4.617.067 kr. mod -226.415 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2015 udviser en negativ egenkapital på -3.787.540 kr. Selskabet har i regnskabsåret foretaget nedskrivning af en af selskabets ejendomme med 6,1 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ikke finansielle forhold

Særlige risici

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Den forventede indtjening forventes at generere tilstrækkelig likviditet til at sikre selskabets drift, herunder afdrag på langfristet gæld.

På lang sigt forventer selskabet at egenkapitalen kan reetableres dels via fremtidige stigninger i dagsværdi på selskabets ejendomme og dels ved en forbedret udlejning og indtjening, blandt andet som følge af udløb af renteswap-aftale i løbet af få år.

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Resultatopgørelse

Note	kr.	2014/15	2013/14
	Bruttofortjeneste	1.598.810	1.623.396
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.598.810	1.623.396
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.149.300	-900.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-182.857	-27.745
	Resultat af primær drift	-4.733.347	695.651
2	Finansielle omkostninger	-962.173	-997.285
	Resultat før skat	-5.695.520	-301.634
3	Skat af årets resultat	1.078.453	75.219
	Årets resultat	<u>-4.617.067</u>	<u>-226.415</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-4.617.067	-226.415
		<u>-4.617.067</u>	<u>-226.415</u>

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Balance

Note	kr.	2014/15	2013/14
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	24.382.100	30.531.400
		<u>24.382.100</u>	<u>30.531.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.382.100</u>	<u>30.531.400</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.969	58.772
	Periodeafgrænsningsposter	28.096	31.723
		<u>31.065</u>	<u>90.495</u>
	Likvide beholdninger	4.602	1.829
	Omsætningsaktiver i alt	<u>35.667</u>	<u>92.324</u>
	AKTIVER I ALT	<u>24.417.767</u>	<u>30.623.724</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-3.912.540	345.123
	Egenkapital i alt	<u>-3.787.540</u>	<u>470.123</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	250.000	1.225.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>250.000</u>	<u>1.225.000</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.416.670	16.395.957
		<u>15.416.670</u>	<u>16.395.957</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.157.345	1.150.838
	Gæld til banker	704.533	785.729
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.700	10.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.877
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.724.793	7.856.718
	Anden gæld	1.941.266	2.726.782
		<u>12.538.637</u>	<u>12.532.644</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.955.307</u>	<u>28.928.601</u>
	PASSIVER I ALT	<u>24.417.767</u>	<u>30.623.724</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015
Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013	125.000	471.490	596.490
Årets resultat	0	-226.415	-226.415
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	132.514	132.514
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-32.466	-32.466
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	345.123	470.123
Årets resultat	0	-4.617.067	-4.617.067
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	469.809	469.809
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-110.405	-110.405
Egenkapital 30. september 2015	125.000	-3.912.540	-3.787.540

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel). Ved beregning af det forventede afkast anvendes realiserede indtægter og omkostninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Noter

kr.	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	235.056	234.933
Andre finansielle omkostninger	<u>727.117</u>	<u>762.352</u>
	<u>962.173</u>	<u>997.285</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-103.453	-90.219
Årets regulering af udskudt skat	<u>-975.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>-1.078.453</u>	<u>-75.219</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter 110.405 kr. (2013/14: 32.466 kr.).

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2014	31.923.733
Kostpris 30. september 2015	<u>31.923.733</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2014	-1.392.333
Årets opskrivning	<u>-6.149.300</u>
Værdireguleringer 30. september 2015	<u>-7.541.633</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	<u>24.382.100</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder 10,4 mio. kr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.574 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 24.382 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 10.456 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lewandowski Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

8 Nærtstående parter

Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Lewandowski Holding ApS

Hjemsted

Vejle