



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 11. april _____ 20__14__

Lars Nielsen

dirigent

CVR-nr. 34 08 63 46
984046 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 4. april 2014

Direktion:

Lars Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

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 - 31. december 2013 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.

Aarhus, den 4. april 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tom B. Lassen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS
Auningvej 91 C, Nørager
8961 Allingåbro
Allingåbro

CVR-nr.: 34 08 63 46
Stiftet: 20. december 2011
Hjemstedskommune: Norddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Nielsen, direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. april 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at reetablere egenkapital via fremtidig drift og moderselskabets indestår endvidere for kapitalen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lund Nielsen ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste regnskabsår

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste		126.929	38.293
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.415	-33.415
Resultat af primær drift		93.514	4.878
Finansielle omkostninger	2	-125.433	-157.250
Ordinært resultat før skat		-31.919	-152.372
Skat af årets resultat	3	4.081	20.203
Årets resultat		<u>-27.838</u>	<u>-132.169</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-27.838</u>	<u>-132.169</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Udlejningsejendom		3.984.645	4.018.060
Anlægsaktiver i alt		3.984.645	4.018.060
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		3.236	8.532
Sambeskatningsbidrag		4.081	20.203
		7.317	28.735
Likvide beholdninger		179.057	95.259
Omsætningsaktiver i alt		186.374	123.994
AKTIVER I ALT		4.171.019	4.142.054
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-160.007	-132.169
Egenkapital i alt		-80.007	-52.169
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Kreditinstitutter		3.200.000	3.200.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		969.512	922.733
Anden gæld		81.514	71.490
		1.051.026	994.223
Gældsforpligtelser i alt		4.251.026	4.194.223
PASSIVER I ALT		4.171.019	4.142.054
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Kapitaltab

Vi henviser til ledelsesberetningen, hvor ledelsen oplyser, at egenkapitalen forventes reetableret via fremtidig drift samt moderselskabet indestår for selskabets kapital.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	46.607	38.879
Øvrige finansielle omkostninger	<u>78.826</u>	<u>118.371</u>
	<u>125.433</u>	<u>157.250</u>

3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	<u>-4.081</u>	<u>-20.203</u>
------------------------	---------------	----------------

Specificeres således:
 Sambeskatningsbidrag

	<u>-4.081</u>	<u>-20.203</u>
--	---------------	----------------

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Udlejnings- ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2013	4.051.475
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	33.415
Afskrivninger	<u>33.415</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	66.830
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>3.984.645</u>

5 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	80.000	-132.169	-52.169
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-27.838</u>	<u>-27.838</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>80.000</u>	<u>-160.007</u>	<u>-80.007</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Nykredit, opr. 2.400 tkr.	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Nykredit, opr. 800 tkr.	800.000	800.000	800.000	800.000
	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.200 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.983 tkr.