Lars P. Ejendomme ApS

Odensevej 173, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 44 42 61

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/3 2017

Lars Pedersen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Lars P. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. marts 2017

Direktion

Lars Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Lars P. Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lars P. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion
Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 6. marts 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lars P. Ejendomme ApS Odensevej 173 5500 Middelfart CVR-nr.: 32 44 42 61 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 4. september 2009 Hjemstedskommune: Middelfart
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom
Direktion	Lars Pedersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Havnegade 21 5500 Middelfart

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		**135.358**	**123.859**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-38.802	-38.802
Resultat før finansielle poster		**96.556**	**85.057**
Finansielle indtægter	1	5.316	5.315
Finansielle omkostninger	2	-80.779	-86.032
Resultat før skat		**21.093**	**4.340**
Skat af årets resultat	3	-13.156	-10.129
Årets resultat		**7.937**	**-5.789**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	7.937	-5.789
	7.937	**-5.789**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.829.483	1.868.285
Materielle anlægsaktiver		**1.829.483**	**1.868.285**
Anlægsaktiver		**1.829.483**	**1.868.285**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.625	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		129.362	134.175
Tilgodehavender		**140.987**	**134.175**
Omsætningsaktiver		**140.987**	**134.175**
Aktiver		**1.970.470**	**2.002.460**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-25.742	-33.679
Egenkapital	4	**99.258**	**91.321**
Gæld til realkreditinstitutter		682.452	742.342
Kreditinstitutter		578.373	666.785
Langfristede gældsforpligtelser	5	**1.260.825**	**1.409.127**
Gæld til realkreditinstitutter	5	61.204	60.932
Kreditinstitutter	5	171.760	131.406
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.395	4.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		284.531	220.668
Selskabsskat		13.156	10.129
Anden gæld		74.341	74.877
Kortfristede gældsforpligtelser		**610.387**	**502.012**
Gældsforpligtelser		**1.871.212**	**1.911.139**
Passiver		**1.970.470**	**2.002.460**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

		2016	2015
		DKK	DKK
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5.316	5.315
		5.316	**5.315**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	9.863	7.528
	Andre finansielle omkostninger	70.916	78.504
		80.779	**86.032**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	13.156	10.129
		13.156	**10.129**

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-33.679	91.321
Årets resultat	0	7.937	7.937
Egenkapital 31. december	**125.000**	**-25.742**	**99.258**

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	435.896	522.710
Mellem 1 og 5 år	246.556	219.632
Langfristet del	682.452	742.342
Inden for 1 år	61.204	60.932
	743.656	**803.274**
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	242.373	474.122
Mellem 1 og 5 år	336.000	192.663
Langfristet del	578.373	666.785
Inden for 1 år	84.000	39.133
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	87.760	92.273
Kortfristet del	171.760	131.406
	750.133	**798.191**

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev på i alt DKK 1.170.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.829.483	1.868.284

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 400.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.829.483	1.868.284

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lars P. Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme udgør huslejeindtægter, der periodiseres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, administration, revisor og juridisk assistance mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger afmaterielle anlægsaktiver.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendom	50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter, regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.