

LK PANTEBREVE ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2015

John Wehner

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LK PANTEBREVE ApS
Slotsgade 19
6100 Haderslev

CVR-nr: 29611734
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Bankforbindelse Kreditbanken A/S
Nørregade 15
6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for LK Pantebreve ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31/05/2015

Direktion

John Wehner

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for LK Pantebreve ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har herudover valgt at følge reglerne for regnskabsklasse C vedrørende noteoplysninger om anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdirguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen hidfører fra huslejeindtægt ved udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved drift af ejendommen, herunder bl.a. ejendomsskatter, el, vand og varme samt øvrig administration af ejendommen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. M&M&A Invest ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktiverne forventede brugstider.

Bygninger: 50 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.

Kapitalandele i joint ventures

I joint ventures hvor selskabet hæfter fuldt ud foretages prorata konsolidering i selskabets årsregnskab.

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 er værdiforringet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordi-nære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager M&M&A ApS om admini-strationsselskab hæf-telsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighe-derne i takt med datter-selskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balan-cen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelses-tidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor op-gørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af for-pligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige un-derskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive an-vendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de fi-nansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		527.434	528.110
Bruttoresultat		527.434	528.110
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-126.062	-25.796
Resultat af ordinær primær drift		401.372	502.314
Andre finansielle indtægter		8.770	0
Øvrige finansielle omkostninger		-65.692	-92.403
Ordinært resultat før skat		344.450	409.911
Ekstraordinært resultat før skat		344.450	409.911
Skat af årets resultat	1	-112.643	-7.363
Årets resultat		231.807	402.548
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		231.807	402.548
I alt		231.807	402.548

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		5.669.118	5.759.179
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.669.118	5.759.179
Anlægsaktiver i alt		5.669.118	5.759.179
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.102	0
Andre tilgodehavender		17.398	17.982
Periodeafgrænsningsposter		14.984	14.983
Tilgodehavender i alt		34.484	32.965
Likvide beholdninger		181.479	238.666
Omsætningsaktiver i alt		215.963	271.631
Aktiver i alt		5.885.081	6.030.810

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-960.198	-1.192.005
Egenkapital i alt	3	-835.198	-1.067.005
Gæld til realkreditinstitutter		3.962.597	4.518.235
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.962.597	4.518.235
Gæld til banker		2.420.974	2.400.675
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.363	
Skyldig selskabsskat		112.643	7.363
Anden gæld		216.702	171.542
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.757.682	2.579.580
Gældsforpligtelser i alt		6.720.279	7.097.815
Passiver i alt		5.885.081	6.030.810

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	-112.643	-81.383
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	74.010
	-112.643	-7.363

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunder og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.759.179	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	5.759.179	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	120.597	0	0
Årets afskrivning	126.062	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	246.659	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.512.520	0	0

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	0	-1.192.005	0	-1.067.005
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	231.807	0	231.807
Egenkapital ultimo	125.000	0	-960.198	0	-835.198

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	3.962.597	0	3.962.597	3.962.597
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	3.962.597	0	3.962.597	3.962.597

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investering- og konsulentvirksomhed, samt dermed beslægtet virksomhed. Selskabet indgår med 50% andel i arbejdsfællesskabet LKI Projektudvikling I/S.

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Kapitalberedskab

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstituts vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Selskabet har modtaget positivt tilsagn om, at kreditinstituttet vil fastholde den eksisterende kreditfacilitet som minimum til udgangen af 2015. På baggrund heraf er der ledelsen vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for likviditet i 2015.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M&M&A Invest ApS. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med M&M&A Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 0 tkr. pr. 31. december 2014. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter direkte og solidarisk for gældsforpligtelser i LKI Projektudvikling I/S

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

LK Pantebreve ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

M&M&A Invest ApS, Slotsgade 19 B, 6100 Haderslev, der er hovedanpartshaver.

Ejerforhold

M&M&A Invest ApS, er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen: