

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 2015/16

**CVR-nr. 15 11 65 01**

**Ejendomsselskabet Lunikvej 40 ApS**

**Lunikvej 40**

**2670 Greve**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016.

---

Preben Dige Pedersen  
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | [pkf@pkf.dk](mailto:pkf@pkf.dk) | [www.pkf.dk](http://www.pkf.dk)  
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Lunikvej 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 24. november 2016

**Direktion**

Preben Dige Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lunikvej 40 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lunikvej 40 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 revisionshandlinger 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

Glostrup, den 24. november 2016

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lunikvej 40 ApS Lunikvej 40 2670 Greve
	Telefon: 43 69 24 22
	CVR-nr.: 15 11 65 01
	Stiftet: 1. april 1991
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 25. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Preben Dige Pedersen
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelser</b>	Sydbank, Københavnsvej 9, 4000 Roskilde Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

## Hovedtal

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	791	934	930	913	907
Resultat af ordinær primær drift	838	1.267	1.592	-33	1.981
Finansielle poster, netto	-169	-208	-196	-236	-131
Årets resultat	522	816	1.075	42	1.377
<b>Balance:</b>					
Balancesum	12.786	13.528	13.795	12.992	13.817
Egenkapital	5.194	5.122	4.906	4.191	4.749

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet er udlejning af investeringsejendom i lighed med tidligere år.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 791 t.kr. mod 934 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 522 t.kr. mod 816 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lunikvej 40 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår under gæld til realkreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på kunst

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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 eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>791.211</b>	<b>934.394</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	46.672	332.417
<b>Driftsresultat</b>	<b>837.883</b>	<b>1.266.811</b>
Andre finansielle indtægter	7.932	14.353
Øvrige finansielle omkostninger	-176.719	-222.200
<b>Resultat før skat</b>	<b>669.096</b>	<b>1.058.964</b>
1 Skat af årets resultat	-147.190	-242.760
<b>Årets resultat</b>	<b>521.906</b>	<b>816.204</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	450.000
Overføres til overført resultat	221.906	366.204
<b>Disponeret i alt</b>	<b>521.906</b>	<b>816.204</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.000	41.000
3 Investeringsejendomme	11.740.000	11.590.000
Materielle anlægsaktiver i alt	11.781.000	11.631.000
Andre tilgodehavender	314.418	1.415.184
Finansielle anlægsaktiver i alt	314.418	1.415.184
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.095.418</b>	<b>13.046.184</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	690.340	482.209
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>690.340</b>	<b>482.209</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.785.758</b>	<b>13.528.393</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	4.393.871	4.171.965
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	450.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.193.871</b>	<b>5.121.965</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	2.196.635	2.157.817
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.196.635</b>	<b>2.157.817</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	4.639.700	4.769.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.639.700	4.769.150
8 Kortfristet del af langfristet gæld	232.800	232.800
9 Selskabsskat	135.620	159.017
Anden gæld	387.132	1.087.644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	755.552	1.479.461
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.395.252</b>	<b>6.248.611</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.785.758</b>	<b>13.528.393</b>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	108.372	139.567
Årets regulering af udskudt skat	38.818	103.193
	<u>147.190</u>	<u>242.760</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>41.000</u>
Kostpris 1. juli 2015		41.000
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>		<u>41.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>		<u>41.000</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	9.967.662	9.967.662
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u>9.967.662</u>	<u>9.967.662</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	1.622.338	1.282.338
Årets regulering til dagsværdi	150.000	340.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<u>1.772.338</u>	<u>1.622.338</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u>11.740.000</u>	<u>11.590.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund: 8 %



## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500.000		
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2015	4.171.965	3.805.761		
Årets overførte overskud eller underskud	221.906	366.204		
	<u>4.393.871</u>	<u>4.171.965</u>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. juli 2015	450.000	600.000		
Udloddet udbytte	-450.000	-600.000		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	450.000		
	<u>300.000</u>	<u>450.000</u>		
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2015	2.157.817	2.054.624		
Udskudt skat af årets resultat	38.818	103.193		
	<u>2.196.635</u>	<u>2.157.817</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	2.196.635	2.157.817		
	<u>2.196.635</u>	<u>2.157.817</u>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	232.800	3.708.500	4.872.500	5.001.950
	<u>232.800</u>	<u>3.708.500</u>	<u>4.872.500</u>	<u>5.001.950</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>9. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. juli 2015	159.017	226.178
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>-96.769</u>	<u>-169.409</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	62.248	56.769
Beregnet selskabsskat for indeværende år	108.372	139.567
Betalt acontoskat for indeværende år	-35.000	-40.000
Rentetillæg	<u>0</u>	<u>2.681</u>
	<u><b>135.620</b></u>	<u><b>159.017</b></u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.002 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 11.740 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld hos selskaber med koncerntilknytning. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld med koncerntilknytning. De koncerntilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. juni 2016 i alt 537 t.kr.