

Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS

Tretommervej 65, 8240 Risskov

CVR-nr. 19 19 76 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Allan Bante
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Anpartsselskabet Lystrupvej 1E 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. maj 2019

Direktion

Allan Bante

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Aarhus C, den 30. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS Tretommervej 65 8240 Risskov
	CVR-nr.: 19 19 76 46
	Stiftet: 29. december 1995
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Allan Bante
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	834.832	841.108
Værdiregulering af investeringsejendomme	364.000	1.578.604
2 Personaleomkostninger	<u>-423.835</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	774.997	2.419.712
Finansielle indtægter, tilknyttet virksomhed	0	54
Andre finansielle indtægter	573.932	406.199
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.468.972</u>	<u>-495.705</u>
Resultat før skat	-120.043	2.330.260
Skat af årets resultat	<u>80.520</u>	<u>-484.130</u>
Årets resultat	<u>-39.523</u>	<u>1.846.130</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.846.130
Disponeret fra overført resultat	<u>-39.523</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-39.523</u>	<u>1.846.130</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	23.352.800	22.988.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.352.800</u>	<u>22.988.800</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.768.136	1.768.136
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.768.136</u>	<u>1.768.136</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>25.120.936</u>	<u>24.756.936</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	783.299
Tilgodehavende selskabsskat	9.785	0
Andre tilgodehavender	290.023	626.802
Tilgodehavender i alt	<u>299.808</u>	<u>1.410.101</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.322.067	4.321.712
Værdipapirer i alt	<u>3.322.067</u>	<u>4.321.712</u>
Likvide beholdninger	279.283	376.670
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.901.158</u>	<u>6.108.483</u>
Aktiver i alt	<u>29.022.094</u>	<u>30.865.419</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	13.270.260	13.309.783
Egenkapital i alt	13.470.260	13.509.783
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.778.991	2.859.511
Hensatte forpligtelser i alt	2.778.991	2.859.511
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	262.860
Gæld til pengeinstitutter	10.605.361	10.747.849
Deposita	539.190	640.410
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.144.551	11.651.119
5 Gældsforpligtelser	393.500	460.000
Gæld til pengeinstitutter	8.835	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.595	23.445
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.900	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.086.650	2.309.602
Anden gæld	57.812	1.959
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.628.292	2.845.006
Gældsforpligtelser i alt	12.772.843	14.496.125
Passiver i alt	29.022.094	30.865.419

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i aktier, pantebreve, øvrige værdipapirer, fast ejendom og lignende virksomhed

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	419.859	0
Andre omkostninger til social sikring	3.976	0
	<u>423.835</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.522	33.564
Andre finansielle omkostninger	1.456.450	462.141
	<u>1.468.972</u>	<u>495.705</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2018	<u>9.891.926</u>	<u>9.891.926</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>9.891.926</u>	<u>9.891.926</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	13.096.874	11.518.270
Årets regulering til dagsværdi	<u>364.000</u>	<u>1.578.604</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>13.460.874</u>	<u>13.096.874</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>23.352.800</u>	<u>22.988.800</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. Det anvendte afkastkrav ligger i niveauet 5-6%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	348.860
Gæld til pengeinstitutter	393.500	9.032.000	10.998.860	11.121.849
Deposita	0	0	539.190	640.410
	<u>393.500</u>	<u>9.032.000</u>	<u>11.538.050</u>	<u>12.111.119</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 10.999 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på nom. 8.850 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 23.353 t.kr.

Der er 7 tinglyste ejerpantebreve på nom. 10.057 t.kr., gælden hertil er indfriet og selskabet ligger selv inde med pantebrevne.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bante Holding ApS, CVR-nr. 24981541 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Lystrupvej 1E 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme, værdireguleringer vedrørende investerings-ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bilomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

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