

# **Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS**

Tretommervej 65, 8240 Risskov

CVR-nr. 19 19 76 46

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2018.

---

Allan Bante  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 7. maj 2018

### **Direktion**

Allan Bante

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Til kapitalejeren i Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Konklusion**

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 7. maj 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius  
registreret revisor  
MNE-nr. 4549

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Anpartsselskabet Lystrupvej 1E ApS Tretommervej 65 8240 Risskov
	CVR-nr.: 19 19 76 46
	Stiftet: 29. december 1995
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Allan Bante
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## 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, værdireguleringer vedrørende investeringsjendomme, andre driftsindtægter 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.

### 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.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommenes 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

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 skatteilgodehavender 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. Skatteilgodehavender 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>841.108</b>	<b>800.128</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.578.604	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.419.712</b>	<b>800.128</b>
Finansielle indtægter, tilknyttet virksomhed	54	6.294
Andre finansielle indtægter	406.199	456.143
2 Øvrige finansielle omkostninger	-495.705	-199.238
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.330.260</b>	<b>1.063.327</b>
Skat af årets resultat	-484.130	-225.742
<b>Årets resultat</b>	<b>1.846.130</b>	<b>837.585</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.846.130	837.585
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.846.130</b>	<b>837.585</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	22.988.800	21.410.196
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.988.800</u>	<u>21.410.196</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>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.756.936</u></b>	<b><u>23.178.332</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	783.299	158.842
Andre tilgodehavender	626.802	921.981
Tilgodehavender i alt	<u>1.410.101</u>	<u>1.080.823</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.321.712	3.539.741
Værdipapirer i alt	<u>4.321.712</u>	<u>3.539.741</u>
Likvide beholdninger	376.670	299.664
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.108.483</u></b>	<b><u>4.920.228</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.865.419</u></b>	<b><u>28.098.560</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	13.309.783	11.463.653
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.509.783</b>	<b>11.663.653</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.859.511	2.375.381
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.859.511</b>	<b>2.375.381</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	262.860	431.832
Gæld til pengeinstitutter	10.747.849	11.121.593
Deposita	640.410	621.030
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.445	25.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.674.564	12.199.755
4 Kortfristet del af langfristet gæld	460.000	372.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.309.602	1.435.182
Anden gæld	1.959	2.589
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.821.561	1.859.771
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.496.125</b>	<b>14.059.526</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>30.865.419</b>	<b>28.098.560</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	33.564	0
Andre finansielle omkostninger	<u>462.141</u>	<u>199.238</u>
	<b><u>495.705</u></b>	<b><u>199.238</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>9.891.926</u>	<u>9.891.926</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>9.891.926</u></b>	<b><u>9.891.926</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	11.518.270	11.518.270
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.578.604</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>13.096.874</u></b>	<b><u>11.518.270</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>22.988.800</u></b>	<b><u>21.410.196</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

### 4. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	86.000	0	348.860	431.832
Gæld til pengeinstitutter	374.000	9.468.000	11.121.849	11.493.592
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>640.410</u>	<u>621.030</u>
	<b><u>460.000</u></b>	<b><u>9.468.000</u></b>	<b><u>12.111.119</u></b>	<b><u>12.546.454</u></b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 349 t.kr. og bankgæld 11.122 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 22.988 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 11.122 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 4.000 t.kr.

### 6. 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.