

# **Anpartsselskabet Lystrupvej 1E**

Tretommervej 65, 8240 Risskov

CVR-nr. 19 19 76 46

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2021.

---

Allan Bante  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Anpartsselskabet Lystrupvej 1E.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 12. maj 2021

**Direktion**

Allan Bante

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet Lystrupvej 1E for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus C, den 12. maj 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Anpartsselskabet Lystrupvej 1E Tretommervej 65 8240 Risskov
	CVR-nr.: 19 19 76 46
	Stiftet: 29. december 1995
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Allan Bante
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Bante Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat efter skat på -11.091 kr. mod 616.401 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter balancedagen indgået aftale om salg af andre kapitalandele med en regnskabsmæssig fortjeneste på ca. 4.132 t.kr. Derudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>582.297</b>	<b>601.218</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-405.800	-657.000
1 Personaleomkostninger	-789.364	-821.205
<b>Driftsresultat</b>	<b>-612.867</b>	<b>-876.987</b>
Indtægter af kapitalinteresser	203.220	900.375
Andre finansielle indtægter	620.738	753.361
2 Øvrige finansielle omkostninger	-282.343	-251.676
<b>Resultat før skat</b>	<b>-71.252</b>	<b>525.073</b>
Skat af årets resultat	60.161	91.328
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.091</b>	<b>616.401</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	616.401
Disponeret fra overført resultat	-11.091	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-11.091</b>	<b>616.401</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	22.290.000	22.695.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.290.000</u>	<u>22.695.800</u>
4 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>24.058.136</u></b>	<b><u>24.463.936</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	889.655	1.399.686
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	18.846	19.732
Andre tilgodehavender	10.150	51.984
Tilgodehavender i alt	<u>918.651</u>	<u>1.471.402</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.221.631	2.866.258
Værdipapirer i alt	<u>3.221.631</u>	<u>2.866.258</u>
Likvide beholdninger	241.319	485.517
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.381.601</u></b>	<b><u>4.823.177</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.439.737</u></b>	<b><u>29.287.113</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	13.875.570	13.886.662
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.075.570</b>	<b>14.086.662</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.640.757	2.698.666
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.640.757</b>	<b>2.698.666</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	9.783.835	10.192.526
Deposita	408.574	509.565
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.192.409	10.702.091
5 Kortfristet del af langfristet gæld	406.000	404.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	38.700	34.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.457	57.862
Gæld til tilknyttede virksomheder	740.965	1.190.376
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	77.207
Anden gæld	283.879	36.099
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.531.001	1.799.694
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.723.410</b>	<b>12.501.785</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.439.737</b>	<b>29.287.113</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	13.886.661	14.086.661
Årets resultat	0	-11.091	-11.091
	<b>200.000</b>	<b>13.875.570</b>	<b>14.075.570</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	782.548	814.389
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
	<b>789.364</b>	<b>821.205</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.592	10.741
Andre finansielle omkostninger	269.751	240.935
	<b>282.343</b>	<b>251.676</b>
	31/12 2020	31/12 2019
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	9.891.926	9.891.926
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>9.891.926</b>	<b>9.891.926</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	12.803.874	13.460.874
Årets regulering til dagsværdi	-405.800	-657.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>12.398.074</b>	<b>12.803.874</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>22.290.000</b>	<b>22.695.800</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. 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	5,00
Laveste afkastprocent	3,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.318 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.076 t.kr. til 12.268 t.kr.

Et fald af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 2.898 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forøges fra de nuværende 14.076 t.kr. til 16.336 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>1.768.136</u>	<u>1.768.136</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>1.768.136</u></b>	<b><u>1.768.136</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>1.768.136</u></b>	<b><u>1.768.136</u></b>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	10.189.835	406.000	9.783.835	8.160.000
Deposita	408.574	0	408.574	0
	<b><u>10.598.409</u></b>	<b><u>406.000</u></b>	<b><u>10.192.409</u></b>	<b><u>8.160.000</u></b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 10.190 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på nom. 15.207 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 22.290 t.kr.

Der er tinglyst virksomhedspant på nom. 4.000 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 51 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 11 måneder og en samlet restleasingydelse på 43 t.kr.

#### 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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bilomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

#### 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 nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.