

---

# ***Lotus Invest ApS***

Syvhøjvænge 137, 2625 Vallensbæk

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 19 43 30 05

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /5 2016

Dorit Delcomyn  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lotus Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 21. april 2016

### **Direktion**

Henning Delcomyn

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Lotus Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lotus Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 21. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

Brian Dahl  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lotus Invest ApS  
Syvhøjvænge 137  
2625 Vallensbæk

Telefon: 33934545

CVR-nr.: 19 43 30 05

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vallensbæk

### Direktion

Henning Delcomyn

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.873</b>	<b>273.590</b>
Tab ved salg af ejendom		-93.301	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-90.428</b>	<b>273.590</b>
Finansielle indtægter	1	461.815	229.643
Finansielle omkostninger	2	-784.470	-622.015
<b>Resultat før skat</b>		<b>-413.083</b>	<b>-118.782</b>
Skat af årets resultat	3	179.857	44.759
<b>Årets resultat</b>		<b>-233.226</b>	<b>-74.023</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	-19.463
Overført resultat		-233.226	-54.560
		<b>-233.226</b>	<b>-74.023</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		7.543.789	10.935.890
<b>Investeringsejendomme</b>	4	<b>7.543.789</b>	<b>10.935.890</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.543.789</b>	<b>10.935.890</b>
Andre tilgodehavender		258.216	74.057
Udskudt skatteaktiv		305.814	320.373
<b>Tilgodehavender</b>		<b>564.030</b>	<b>394.430</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>579.563</b>	<b>1.412.134</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>702.364</b>	<b>765</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.845.957</b>	<b>1.807.329</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.389.746</b>	<b>12.743.219</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		252.770	485.996
<b>Egenkapital</b>		<b>377.770</b>	<b>610.996</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.100.000	6.592.722
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.100.000</b>	<b>6.592.722</b>
Deposita		0	91.218
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.886.278	5.388.743
Anden gæld		25.698	59.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.911.976</b>	<b>5.539.501</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.011.976</b>	<b>12.132.223</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.389.746</b>	<b>12.743.219</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	485.996	610.996
Årets resultat	0	-233.226	-233.226
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>252.770</b>	<b>377.770</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	461.815	229.643
	<u><b>461.815</b></u>	<u><b>229.643</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	365.334	455.425
Andre finansielle omkostninger	419.136	166.590
	<u><b>784.470</b></u>	<u><b>622.015</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-141.342	0
Regulering af udskudt skat	-38.515	-44.759
	<u><b>-179.857</b></u>	<u><b>-44.759</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Dagsværdi 1. januar		10.935.890
Afgang i årets løb		<u>-3.392.101</u>
Dagsværdi 31. december		<u>7.543.789</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>7.543.789</b></u>

Værdiansættelsen er i 2015 baseret på en afkastforventning på 4,5 %

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.753.337	6.592.722
Mellem 1 og 5 år	346.663	0
Langfristet del	<u>4.100.000</u>	<u>6.592.722</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.100.000</u></b>	<b><u>6.592.722</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden hos Nykredit, TDKK 4.100, har Nykredit pant i ejendommene Lyngbyvej 217B, st. og Lyngbyvej 217A, st. tv.

Selskabets portefølje af værdipapirer er stillet til sikkerhed for bankgæld.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lotus Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er 100% ejet af DIF international A/S og er sambeskattet hermed.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

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 nettoskateaktiver 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.