

# **EJENDOMSSELSKABET LUNDBERG A/S**

Tuborg Sundpark 5, 2 tv  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**17/03/2017**

**Claus Hooge**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET LUNDBERG A/S  
Tuborg Sundpark 5, 2 tv  
2900 Hellerup

Telefonnummer: 39401420

CVR-nr: 21161098

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Hovedgaden 8  
3460 Birkerød  
DK Danmark  
CVR-nr: 15396105  
P-enhed: 1000916331

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Lundberg A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17/03/2017

## Direktion

John Alexander Lundberg  
Direktør

## Bestyrelse

Bent Claus Hooge

John Alexander Lundberg

Bente Lundberg

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lundberg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, 17/03/2017

Erik Hultquist  
Registreret revisor HD/CAND. MERC. AUD.  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR: 15396105

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivninger er for ejendomme beregnet efter reduktion for scrapværdi, der er fastsat til samme værdi som anskaffessummen, hvorfor der direkte på egenkapitalen foretages opskrivning af ejendomme.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

	Brugstid
Bygninger	100 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital:

**Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse 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 skatteaktiver 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.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.207.424</b>	<b>998.729</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-178.322	-137.016
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.029.102</b>	<b>861.713</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		100.000	100.000
Andre finansielle indtægter .....		626.836	700.922
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-158.000	-125.000
Andre finansielle omkostninger .....		-152.438	-95.045
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.445.500</b>	<b>1.442.590</b>
Skat af årets resultat .....		-909.682	-337.869
<b>Årets resultat .....</b>		<b>535.818</b>	<b>1.104.721</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		535.818	1.104.721
<b>I alt .....</b>		<b>535.818</b>	<b>1.104.721</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		19.098.683	17.968.067
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.098.683</b>	<b>17.968.067</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.098.683</b>	<b>17.968.067</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	235.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>235.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		5.577.044	5.041.000
Andre tilgodehavender .....		11.589.501	12.461.995
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>17.166.545</b>	<b>17.502.995</b>
Likvide beholdninger .....		958.080	978.588
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>18.124.625</b>	<b>18.716.583</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>37.223.308</b>	<b>36.684.650</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....		1.419.263	1.278.337
Overført resultat .....		10.745.806	10.209.988
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.665.069</b>	<b>11.988.325</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		560.596	177.704
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>560.596</b>	<b>177.704</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.395.482	7.665.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>7.395.482</b>	<b>7.665.070</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		150.000	25.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		15.390.509	15.993.589
Skyldig selskabsskat .....		526.790	377.246
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		156.162	100.916
Deposita .....		378.700	356.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.602.161</b>	<b>16.853.551</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.997.643</b>	<b>24.518.621</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>37.223.308</b>	<b>36.684.650</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	1.278.337	10.209.988	11.988.325
Årets resultat .....			535.818	535.818
Årets opskrivning .....		140.926		140.926
Egenkapital, ultimo .....	500.000	1.419.263	10.745.806	12.665.069

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.545.482	150.000	7.395.482	6.495.000

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Aktivitet:

Selskabets aktivitet består i at eje og drive udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lundberg A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med Lundberg A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 19.098.683 kr. er der stillet pant for prioritetsgæld, i alt 7.545.482 kr.