

**Ejendomsselskabet af  
1/9-86 ApS**  
Dalager 14  
2605 Brøndby  
CVR-nr. 24216993

**Årsrapport 01.06.2018 -  
31.05.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.10.2019

**Dirigent**

---

Navn: Michael Prince

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018/19	2
Balance pr. 31.05.2019	2
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1/9-86 ApS

Dalager 14

2605 Brøndby

CVR-nr.: 24216993

Hjemsted: Brøndby

Regnskabsår: 01.06.2018 - 31.05.2019

## Direktion

Morten Seidelin Nørby, direktør

Bo Dollerup Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019 for Ejendomsselskabet af 1/9-86 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 09.10.2019

### Direktion

Morten Seidelin Nørby  
direktør

Bo Dollerup Hansen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/9-86 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/9-86 ApS for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.05.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019 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 for 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.

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

### 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.

København, den 09.10.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9384

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Dalager 14, 2605 Brøndby og at drive handel og industri efter direktionens beslutning.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.093.235	1.082
Andre eksterne omkostninger		<u>(330.283)</u>	<u>(460)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>762.952</b>	<b>622</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(162.160)</u>	<u>(163)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>600.792</b>	<b>459</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(184.001)</u>	<u>(147)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>416.791</b>	<b>312</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(95.086)</u>	<u>(65)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>321.705</u></b>	<b><u>247</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		700.000	0
Overført resultat		<u>(378.295)</u>	<u>247</u>
		<b><u>321.705</u></b>	<b><u>247</u></b>



**Balance pr. 31.05.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>5.787.978</u>	<u>5.950</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>5.787.978</b></u>	<u><b>5.950</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>5.787.978</b></u>	 <u><b>5.950</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>184.028</u>	 <u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>184.028</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>712.340</b></u>	 <u><b>713</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>896.368</b></u>	 <u><b>713</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>6.684.346</b></u>	 <u><b>6.663</b></u>

**Balance pr. 31.05.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		465.806	477
Overført overskud eller underskud		308.768	676
Forslag til udbytte for regnskabsåret		700.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.674.574</u></b>	<b><u>1.353</u></b>
Udskudt skat		711.000	735
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>711.000</u></b>	<b><u>735</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.413.354	3.515
Skyldige sambeskatningsbidrag		119.086	101
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.532.440</u></b>	<b><u>3.616</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	159.764	208
Deposita		273.309	271
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.500	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		126.300	277
Skyldige sambeskatningsbidrag		100.956	126
Anden gæld		86.503	58
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>766.332</u></b>	<b><u>959</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.298.772</u></b>	<b><u>4.575</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.684.346</u></b>	<b><u>6.663</u></b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	477.142	675.727
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(11.336)	0
Opløsning af opskrivninger	0	0	11.336
Årets resultat	0	0	(378.295)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>465.806</b>	<b>308.768</b>
		<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo		0	1.352.869
Tilbageførsel af opskrivninger		0	(11.336)
Opløsning af opskrivninger		0	11.336
Årets resultat		700.000	321.705
<b>Egenkapital ultimo</b>		<b>700.000</b>	<b>1.674.574</b>

## Noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	119.086	101
Ændring af udskudt skat	<u>(24.000)</u>	<u>(36)</u>
	<u><b>95.086</b></u>	<u><b>65</b></u>

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>10.309.451</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>10.309.451</b></u>
Opskrivninger primo	<u>726.643</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>726.643</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(5.085.956)
Årets afskrivninger	<u>(162.160)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(5.248.116)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.787.978</b></u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	159.764	208	3.413.354	2.677.219
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	119.086	0
	<b>159.764</b>	<b>208</b>	<b>3.532.440</b>	<b>2.677.219</b>
			<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 t.kr.</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			7.000.000	7.000
Kautions- og garantiforpligtelser			<b>7.000.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder</b>				

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Lysiplex A/S' bankgæld. Kautionen er maksimeret til 7.000 t.kr. Pr. balancedagen har Lysiplex A/S et nettoindestående i banken.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lysiplex Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom om indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.788 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede lejeindtægt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningernes vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Lagerhaller	25 år
Installationer	10 år

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

## Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.