

# BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset  
Bagsværdvej 82  
2800 Kgs. Lyngby  
www.badstedrevision.dk  
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18  
Cvr. nr. 10 83 85 76  
S10 - Kundenr. 8733

## Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS

(CVR nr. 28151101)

Lerhøj 17  
2880 Bagsværd

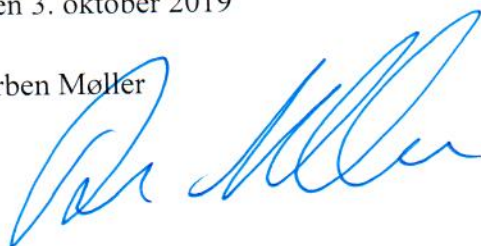
## Årsrapport 1. maj 2018 - 30. april 2019

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Bagsværd, den 3. oktober 2019

Dirigent: Torben Møller



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse for året 1. maj 2018 - 30. april 2019	11
Balance pr. 30. april 2019	12-13
Noter til årsregnskabet	14-15

## LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

### SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets aktivitet består i at eje, udleje og administrere ejendommen Lerhøj 17, Bagsværd.

### UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 og balance pr. 30. april 2019 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 59.414 og balancen en egenkapital på kr. 160.968.

Ledelsen betragter årets resultat som acceptabelt.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt

## **LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat**

### **LEDELSESPÅTEGNING:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

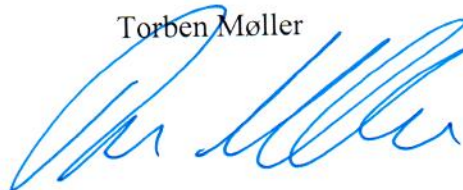
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 30. september 2019

### **I DIREKTIONEN:**

Torben Møller



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 til 8. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

• Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kongens Lyngby, den 30. september 2019

**BADSTED • REVISION ApS**

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

cvr. nr. 10 83 85 76



Palle Corell Badsted  
statsautoriseret revisor  
mne.nr 19673



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Ejendommen indregnes til kostpris i stedet for dagsværdi. Ændringen medfører at der fremover foretages systematiske afskrivninger på ejendommen, i stedet for værdiregulering til kostpris. Ændringen har ikke medført væsentlig påvirkning på resultatet og egenkapitalen.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

### **Generelle forhold**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 30. april 2019 (balancedagen).

### **Bruttofortjeneste**

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### GENERELLE FORHOLD:

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.

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	1.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (netto realisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

### GÆLDSFORPLIGTELSE:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET**  
**1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> T.DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE:</b>			
	1	<b>254.936</b>	<b>60</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-112.252	-17
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	-16
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:</b>		<b>142.684</b>	<b>27</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		87.495	54
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-105.508	-94
Finansielle omkostninger		-18.500	-24
<b>RESULTAT FØR SKAT:</b>		<b>106.171</b>	<b>-37</b>
Skat af årets resultat	3	-46.757	13
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		<b>59.414</b>	<b>-24</b>
<b>DER DISPONERES SÅLEDES:</b>			
Overførsel til næste år		59.414	-24
		<b>59.414</b>	<b>-24</b>

## BALANCE PR. 30. APRIL 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>AKTIVER:</b>			
Grunde og bygninger	4	2.816.522	2.924
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	6
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.816.522</b>	<b>2.930</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>2.816.522</b>	<b>2.930</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.314	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		124.432	115
Andre tilgodehavender		0	5
Skatteaktiv		3.918	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>149.664</b>	<b>125</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>294.679</b>	<b>2</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>444.343</b>	<b>127</b>
<b>AKTIVER I ALT:</b>		<b>3.260.865</b>	<b>3.057</b>



## BALANCE PR. 30. APRIL 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>PASSIVER:</b>			
Anpartskapital		125.000	125
Overført overskud		35.968	-23
<b>EGENKAPITAL:</b>	6	<b>160.968</b>	<b>102</b>
Langfristet andel af kreditinstitutter		2.460.000	2.501
Langfristet andel af selskabsskat		46.728	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.506.728</b>	<b>2.501</b>
Kreditinstitutter		41.550	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.470	21
Gæld til tilknyttede virksomheder		367.603	297
Selskabsskat		0	21
Anden gæld		150.546	75
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>593.169</b>	<b>454</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:</b>		<b>3.099.897</b>	<b>2.955</b>
<b>PASSIVER I ALT:</b>		<b>3.260.865</b>	<b>3.057</b>
Eventualforpligtelser mv.	8		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	T.DKK
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.800	17
Grunde og bygninger	106.452	0
	<b>112.252</b>	<b>17</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<b>Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets ordinære resultat	46.728	-11
Ændring i udskudt skat	29	-2
	<b>46.757</b>	<b>-13</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger</b>		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. maj 2018	4.693.546	4.694
Saldo pr. 30. april 2019	4.693.546	4.694
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. maj 2018	1.770.572	1.754
Årets afskrivning	106.452	0
Årets nedskrivning	0	16
Saldo pr. 30. april 2019	1.877.024	1.770
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2019</b>	<b>2.816.522</b>	<b>2.924</b>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering for vurderingsåret 2018, andrager 6.650.000 kr.

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	T.DKK
<b>5 Materielle anlægsaktiver - andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. maj 2018	87.000	87
Saldo pr. 30. april 2019	87.000	87
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. maj 2018	81.200	64
Årets afskrivning	5.800	17
Saldo pr. 30. april 2019	87.000	81
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2019</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
 <b>6 Egenkapital</b>		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. maj 2018	125.000	125
	125.000	125
 <b>Overført overskud</b>		
Saldo pr. 1. maj 2018	-23.446	2
Overført af årets resultat	59.414	-25
	35.968	-23
	<b>160.968</b>	<b>102</b>
 <b>7 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder kr. 2.300.000 efter 5 år.		
 <b>8 Eventualforpligtelser mv.</b>		

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.