

Lille Grundet Byg 1 ApS

Sundvænget 42, 2900 Hellerup

CVR-nr. 29 22 70 20

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2018

Dirigent:

.....
Niels Skou



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lille Grundet Byg 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. juni 2018
Direktion:

.....
Niels Skou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lille Grundet Byg 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lille Grundet Byg 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 29. juni 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Mogens Andreasen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne28603

Christian Jøker
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne31471

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Lille Grundet Byg 1 ApS
Adresse, postnr., by	Sundvænget 42, 2900 Hellerup
CVR-nr.	29 22 70 20
Stiftet	4. januar 2006
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Niels Skou
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejendomsudvikling, herunder køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 viser et overskud på 31.071 t.kr. mod et underskud på 409 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 viser en egenkapital på 53.170 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttotab	-16.347	-8.563
	Finansielle indtægter	32.173.556	1.100.085
2	Finansielle omkostninger	-1.098.510	-1.615.429
	Resultat før skat	31.058.699	-523.907
3	Skat af årets resultat	12.566	114.765
	Årets resultat	<u>31.071.265</u>	<u>-409.142</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for opskrivninger	31.115.815	0
	Overført resultat	-44.550	-409.142
		<u>31.071.265</u>	<u>-409.142</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver Driftsmateriel og inventar	2.326.880	2.326.880
		<u>2.326.880</u>	<u>2.326.880</u>
5	Finansielle anlægsaktiver Kapitalandele	70.400.000	39.284.185
		<u>70.400.000</u>	<u>39.284.185</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>72.726.880</u>	<u>41.611.065</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger Projektudviklingsejendom	2.408.815	1.814.368
		<u>2.408.815</u>	<u>1.814.368</u>
	Tilgodehavender Sambeskatningsbidrag Andre tilgodehavender	13.389 2.034.202	105.140 2.846.707
		<u>2.047.591</u>	<u>2.951.847</u>
	Værdipapirer og kapitalandele Værdipapirer	13.774.252	8.738.038
		<u>13.774.252</u>	<u>8.738.038</u>
	Likvide beholdninger	8.461	4.197.312
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.239.119</u>	<u>17.701.565</u>
	AKTIVER I ALT	<u>90.965.999</u>	<u>59.312.630</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	43.615.815	12.500.000
	Overført resultat	9.429.633	9.474.183
	Egenkapital i alt	<u>53.170.448</u>	<u>22.099.183</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitut	54.669	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	313.648	23.019
	Gæld til tilknyttet virksomhed	37.427.234	37.169.428
	Anden gæld	0	21.000
		<u>37.795.551</u>	<u>37.213.447</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.795.551</u>	<u>37.213.447</u>
	PASSIVER I ALT	<u>90.965.999</u>	<u>59.312.630</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	12.500.000	9.474.183	22.099.183
Overført via resultatdisponering	0	0	-44.550	-44.550
Årets opskrivning	0	31.115.815	0	31.115.815
Egenkapital 31. december 2017	125.000	43.615.815	9.429.633	53.170.448

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lille Grundet Byg 1 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Varebeholdninger

Projektudviklingsejendomme måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter skødesum samt handels- og projektudviklingsomkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af projektudviklingsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide bankindeståender.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttet virksomhed	1.098.312	1.594.460
Andre finansielle omkostninger	198	20.969
	1.098.510	1.615.429
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-12.566	-105.140
Årets regulering af udskudt skat	0	-9.625
	-12.566	-114.765
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017		5.911.680
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2017		5.911.680
Opskrivninger 1. januar 2017		-3.584.800
Årets opskrivning		0
Opskrivninger 31. december 2017		-3.584.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		2.326.880
5 Finansielle anlægsaktiver		
kr.		Kapitalandele
Kostpris 1. januar 2017		26.784.185
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2017		26.784.185
Værdireguleringer 1. januar 2017		12.500.000
Årets værdireguleringer		31.115.815
Værdireguleringer 31. december 2017		43.615.815
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		70.400.000
6 Eventualposter m.v.		
Eventualforpligtelser		

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden NS 97 ApS, CVR-nr. 19 75 76 84, som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i virksomhedens værdipapirdepot. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed udgør 9.716 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Skou

Direktør

På vegne af: Lille Grundet Byg 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-327859755653

IP: 87.59.xxx.xxx

2018-06-29 11:59:39Z

NEM ID 

Christian Joeker

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267084545534

IP: 145.62.xxx.xxx

2018-06-29 12:02:58Z

NEM ID 

Mogens Andreasen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:47025179

IP: 145.62.xxx.xxx

2018-06-29 12:16:59Z

NEM ID 

Niels Skou

Dirigent

På vegne af: Lille Grundet Byg 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-327859755653

IP: 87.59.xxx.xxx

2018-06-29 12:19:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DWTHT-LQ0FG-0PVLW-YKK3K-KXA6J-YYP52

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>