

**Lystrup Ejendomme ApS  
Klostergade 33 B, 1.  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr: 29 38 86 28**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

**(13. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. maj 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent, Arif Kocak

*[Faint handwritten signature]*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Lystrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 29. maj 2018

**Direktion**

Arif Kocak



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Lystrup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lystrup Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 revisorer's 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.

Risskov, den 29. maj 2018

**RevisorHuset**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093



Gert Andersen  
registreret revisor  
mne15942

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Lystrup Ejendomme ApS Klostergade 33 B, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 29 38 86 28
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Arif Kocak
<b>Pengeinstitut</b>	Folkesparekassen Frederiks Alle 43 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	RevisorHuset godkendte revisorer a/s Ravnsøvej 52 8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>172.633</b>	<b>218.882</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-40.110	-33.860
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>132.523</b>	<b>185.022</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-24.082	-23.221
Andre finansielle omkostninger	-108.974	-112.055
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-533</b>	<b>49.746</b>
Skat af årets resultat	-944	-11.004
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-1.477</b>	<b>38.742</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-1.477	38.742
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-1.477</b>	<b>38.742</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	2.458.919	2.486.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.250	43.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.490.169</b>	<b>2.530.279</b>
Udskudt skatteaktiv	115.855	116.801
Deposita	8.875	8.875
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>124.730</b>	<b>125.676</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.614.899</b>	<b>2.655.955</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	85.305	15.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>85.305</b>	<b>15.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>41.353</b>	<b>20.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>126.658</b>	<b>35.000</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.741.557</b>	<b>2.690.955</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	130.500	130.500
Overført resultat	-303.591	-302.114
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-173.091</b>	<b>-171.614</b>
Kreditinstitutter	574.910	805.373
Deposita	59.304	59.304
Gæld til tilknyttede virksomheder	615.163	591.081
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.399.441	1.171.161
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.648.818</b>	<b>2.626.919</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	222.000	160.000
Kreditinstitutter	0	51.691
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	10.000
Anden gæld	24.830	8.959
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>265.830</b>	<b>235.650</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.914.648</b>	<b>2.862.569</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.741.557</b>	<b>2.690.955</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2017

2016

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har gennem flere år haft underskud og derved tabt kapitalen. Ledelsen bedømmer at der i den kommende 12 måneders periode vil være kredit til rådighed fra leverandører, moderselskabet, privatpersoner og andre kreditgivere, samt at der kan tilføres yderligere likviditet i form af lån fra moderselskabet og dets aktionærer og aflægger således i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

**2 Egenkapital**

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	130.500	0	130.500
Overført resultat	-302.114	-1.477	-303.591
	<u>-171.614</u>	<u>-1.477</u>	<u>-173.091</u>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	965.372	796.910	222.000	0
Deposita	59.304	59.304	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	591.081	615.163	0	615.163
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.171.161	1.399.441	0	1.399.441
	<u>2.786.918</u>	<u>2.870.818</u>	<u>222.000</u>	<u>2.014.604</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Arif Kocak Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev med pant i selskabets ejendomme på kr. 1.000.000
- Ejerpantebrev med pant i selskabets ejendomme på kr. 300.000
- Ejerpantebrev med pant i selskabets ejendomme på kr. 1.000.000

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lystrup Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de forfalder. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Arif Kocak Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.