

**LAU EJENDOMME APS  
RUGVÆNGET 11 B, 2630 TAASTRUP  
CVR.NR. 30 07 19 21**

**ÅRSRAPPORT  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018  
12. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. oktober 2018.

---

dirigent Søren Lau Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport 3

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 6-9

Resultatopgørelse 10

Balance 11-12

Noter 13-14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Lau Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 5. oktober 2018

Direktion

---

direktør Søren Lau Andersen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT**

### **Til den daglige ledelse i Lau Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Lau Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 ó 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR ó danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 5. oktober 2018  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Morten Riise Andersen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 26754

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lau Ejendomme ApS Rugvænget 11 B 2630 Taastrup  CVR. nr.: 30 07 19 21 Stiftelsesdato: 28. november 2006 Hjemsteds kommune: Høje-Taastrup Regnskabsperiodens startdato: 1. juli 2017 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2018 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2016 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Søren Lau Andersen
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Hovedvejen 10 2600 Glostrup

## **LEDELSESBERETNING FOR 2017/18**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år i udlejning af erhvervsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2017/18 har været tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lau Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har valgt at måle selskabets investeringsejendomme til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens §38, da dette giver et mere retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2018:

Årets resultat før skat forøges med kr. 72.102.

Årets skat af praksisændringen udgør kr. -15.862.

Årets resultat efter skat reduceres med kr. 56.240.

Balancesummen forøges med kr. 56.240.

Egenkapitalen forøges med kr. 56.240.

For 2016/17 er årets resultat efter skat forøget med tkr. 57, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2017 er forøget med tkr. 590.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Salg af ydelser indregnes som nettoomsætning, når ydelsen er solgt og leveret (salgsmetoden).

Indtægter fra salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, amortiseringsomkostninger vedrørende forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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 dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme medtages til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens §38. Dagsværdi måles ud fra den afkastbaserede model med et forrentningskrav på 4-7% samt tillæg og fradrag for særlige forhold, eller dagsværdien er vurderet af valuar. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på kr. 13.500 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer, omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Udbytte**

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 betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Proritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2017/18**

<u>Noter</u>		<u>2016/17</u> <u>Kr. 1.000</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>627.071</b> <b>172</b>
1	Personaleomkostninger	<u>0</u> <u>0</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>627.071</b> <b>172</b>
	Andre finansielle indtægter	247.911      77
	Finansielle omkostninger	<u>-269.578</u> <u>-138</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>605.404</b> <b>111</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-133.819</u> <u>-24</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>471.585</u></b> <b><u>87</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Udbytte for regnskabsåret	400.000      0
	Overført resultat	<u>71.585</u> <u>87</u>
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b><u>471.585</u></b> <b><u>87</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2018

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		30.6.2017 <u>Kr. 1.000</u>
	Grunde og bygninger	<u>12.173.661</u> <u>5.112</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>12.173.661</u></b> <b><u>5.112</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>12.173.661</u></b> <b><u>5.112</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	143.490    53
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0    0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0    12
	Andre tilgodehavender	13.443    9
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.500</u> <u>24</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>166.433</u></b> <b><u>98</u></b>
	<b>Værdipapirer, omsætningsaktiver</b>	<b><u>0</u></b> <b><u>1.630</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>393.727</u></b> <b><u>175</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>560.160</u></b> <b><u>1.903</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>12.733.821</u></b> <b><u>7.015</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2018

## P A S S I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2017</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	125.000      125
	Overført resultat	1.394.269      1.323
	Foreslået udbytte	400.000      0
<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>1.919.269</u>      <u>1.448</u></b>
	Udskudt skat	<u>428.879</u> 357
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>428.879</u>      <u>357</u></b>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>5.809.450</u> 2.176
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>5.809.450</u>      <u>2.176</u></b>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	429.000      247
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.779.066      1.114
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.106      3
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	59.781      0
	Anden gæld	<u>2.283.270</u> 1.670
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>4.576.223</u>      <u>3.034</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>10.385.673</u>      <u>5.210</u></b>
	<b>PASSIVER</b>	<b><u>12.733.821</u>      <u>7.015</u></b>
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	
9	Ejerforhold	

## NOTER

### 1 Personalemkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2017/18, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

	2016/17 Kr. 1.000	
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	61.843	-7
Udskudt skat 1.7.2017	-356.903	-325
Udskudt skat 30.6.2018	428.879	356
	<b>133.819</b>	<b>24</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ingen finansielle leasingaktiver.

Grunde og bygninger er ikke opskrevet.

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1.7.2017	125.000	732.169	0	857.169
Effekt af ændret regnskabspraksis	0	590.515	0	590.515
Reguleret egenkapital 1.7.2017	125.000	1.322.684	0	1.447.684
Overført af årets resultat	0	71.585	0	71.585
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	400.000	400.000
<b>Egenkapital 30.6.2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.394.269</b>	<b>400.000</b>	<b>1.919.269</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 125.000 de seneste 5 år.

## NOTER

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30.6.2018	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter, nom.	<u>6.238.450</u>	<u>429.000</u>	<u>4.112.000</u>
	<b><u>6.238.450</u></b>	<b><u>429.000</u></b>	<b><u>4.112.000</u></b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 6.238.450, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 12.173.661.

#### 8 Nærtstående parter

Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u><b>56.737</b></u>
--	----------------------

#### 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

SA Invest ApS  
Nattergalevej 15  
2630 Taastrup