

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

**ÅRSRAPPORT  
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020  
14. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. november 2020.

---

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 13-15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 25. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 - danske revisorer's Ethiske 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 25. november 2020  
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 2019 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2020 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2018 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2019
<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 2019/20

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående 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.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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. 14.100 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 2019/20

Noter		2018/19 Kr. 1.000
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.014.108</b>
		<b>868</b>
1	Personaleomkostninger	0
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.014.108</b>
		<b>868</b>
	Andre finansielle indtægter	0
	Finansielle omkostninger	-371.273
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>642.835</b>
		<b>550</b>
2	Skat af årets resultat	-141.530
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>501.305</b>
		<b>429</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Udbytte for regnskabsåret	500.000
	Overført resultat	1.305
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b>501.305</b>
		<b>429</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2020

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		30.6.2019
		<u>Kr. 1.000</u>
3	Grunde og bygninger	<u>12.173.661</u> <u>12.174</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>12.173.661</u>    <u>12.174</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>12.173.661</u>    <u>12.174</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	85.675    73
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0    0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0    0
	Andre tilgodehavender	0    0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.900</u> <u>10</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>95.575</u>    <u>83</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>50.630</u>    <u>69</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>146.205</u>    <u>152</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>12.319.866</u>    <u>12.326</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2020

## P A S S I V E R

<u>Noter</u>		30.6.2019 <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	125.000      125
	Overført resultat	1.424.188      1.423
	Foreslået udbytte	<u>500.000      400</u>
<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.049.188      1.948</u></b>
	Udskudt skat	<u>572.832      501</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>572.832      501</u></b>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>4.758.463      5.376</u>
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>4.758.463      5.376</u></b>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	500.000      435
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.188.885      1.860
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.334      4
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	69.554      49
	Anden gæld	<u>2.177.610      2.153</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>4.939.383      4.501</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>9.697.846      9.877</u></b>
	<b>PASSIVER</b>	<b><u>12.319.866      12.326</u></b>
<b>6</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>8</b>	<b>Nærtstående parter</b>	
<b>9</b>	<b>Ejerforhold</b>	

## NOTER

### 1 Personalemkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2019/20, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

	2018/19 Kr. 1.000	
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	69.554	49
Udskudt skat 1.7.2019	-500.856	-429
Udskudt skat 30.6.2020	572.832	501
	<b>141.530</b>	<b>121</b>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

#### Grunde og bygninger

Investeringsejendomme består af erhvervsejendomme beliggende i Høje-Taastrup

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets investeringsejendomme til en forrentningsprocent svarende til 8 - 9%.

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af investeringsejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

## NOTER

**4 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1.7.2019	125.000	1.422.883	400.000	1.947.883
Overført af årets resultat	0	1.305	0	1.305
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Forslag til udbytte	0	0	500.000	500.000
<b>Egenkapital 30.6.2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.424.188</b>	<b>500.000</b>	<b>2.049.188</b>

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

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30.6.2020	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter, nom.	4.758.463	500.000	2.805.000
	<b>4.758.463</b>	<b>500.000</b>	<b>2.805.000</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. 5.287.790, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør kr. 12.173.661.

**8 Nærtstående parter**

Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<b><u>79.394</u></b>
--	----------------------

## NOTER

### **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



# 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.”

## Søren Lau Andersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-222798040755

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-11-26 13:12:23Z

NEM ID 

## Morten Riise Andersen (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: GBH Revision & Rådgivning A/S

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060158956658

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-11-26 13:16:46Z

NEM ID 

## Søren Lau Andersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-222798040755

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-11-26 13:21:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LK6Z8-TZINX-OM45A-0T5EA-POX0D-HQTM Y

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](mailto: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>