

**LP01 Ejendomme ApS  
c/o Helge Olander  
Tuborg Sundpark 1, 1. tv.  
2900 Hellerup**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2018 til 31. december 2018**

**CVR-nr.: 31489636**

**11. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskab</b>	LP01 Ejendomme ApS c/o Helge Olander Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup  CVR-nr.: 31489636
<b>Direktion</b>	Helge Olander
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 til 31. december 2018
<b>Revisor</b>	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab CPH Business Park Stamholmen 153 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 38818724

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. april 2019

**Direktionen:**

Helge Olander

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i LP01 Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LP01 Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 revisors Ethiske 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.

København, den 8. april 2019

Carsten Kvist Jensen  
Registreret revisor FSR  
Revisors ID: MNE5614  
CVR-nr.: 38818724

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været ejendomsudlejning.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes ikke store ændringer i den fremtidige indtjening.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **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.

### **Selskabsskat 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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>629.241</b>	<b>330.760</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle indtægter.....	122.666	110.380
Andre finansielle omkostninger .....	-38.100	-84.227
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>713.807</b>	<b>356.913</b>
Skat af årets resultat .....	-158.004	-79.046
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>555.803</b>	<b>277.867</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	555.803	277.867
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>555.803</b>	<b>277.867</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
1 Grunde og bygninger.....	9.000.000	9.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	4.402.272	3.898.103
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4.402.272</b>	<b>3.898.103</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>21.455</b>	<b>8.116</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>4.423.727</b>	<b>3.906.219</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>13.423.727</b>	<b>12.906.219</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	196.965	196.966
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	3.387.150	3.387.150
Overført resultat .....	1.783.636	1.227.832
<b>2 EGENKAPITAL</b> .....	<b>5.492.751</b>	<b>4.936.948</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.534.168	1.534.168
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.534.168</b>	<b>1.534.168</b>
Prioritetsgæld .....	6.028.880	6.141.607
Deposita .....	160.000	166.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.188.880</b>	<b>6.307.607</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	45.500	46.000
Selskabsskat .....	162.428	81.496
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>207.928</b>	<b>127.496</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>6.396.808</b>	<b>6.435.103</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>13.423.727</b>	<b>12.906.219</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

## NOTER

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		4.657.500
Tilgang i årets løb .....		0
Afgang i årets løb .....		0
		4.657.500
Kostpris 31. december 2018		4.657.500
Opskrivninger, primo .....		4.342.500
Opskrivninger 31. december 2018		4.342.500
Af-/nedskrivninger, primo .....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		0
		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> .....		<b>9.000.000</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission .....	196.966	0	196.966
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	3.387.150	0	3.387.150
Overført resultat .....	1.227.832	555.804	1.783.636
	<b>4.936.948</b>	<b>555.804</b>	<b>5.492.751</b>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 4.620.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 9.000.000.

### 4 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Helge Olander, har bestemmende indflydelse.

# 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.”

## Helge Olander

### Direktør

På vegne af: LP01 Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-04-09 08:30:57Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: KVIST REVISION ApS

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-04-09 09:42:44Z

NEM ID 

## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: LP01 Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-04-09 10:21:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 51JNN-JGKDQ-KYOA7-E0815-J40D8-3L7A5

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>