

**LP01 Ejendomme ApS  
Tuborg Sundpark 1, 1. tv.  
2900 Hellerup**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016**

**CVR-nr.: 31489636**

**9. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2017

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</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 2016 til 31. december 2016
<b>Revisor</b>	Kvist Revision Godkendt Revisionsvirksomhed CPH Business Park Stamholmen 153 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 37218707
<b>Ejerforhold</b>	Selskabets kapitalandele indehaves af: Ripas A/S Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 23. marts 2017

**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 2016 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 23. marts 2017

Carsten Kvist Jensen  
Registreret revisor FSR  
CVR-nr.: 37218707

## 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

Den positive udvikling ser ud til at fortsætte i det kommende regnskabsår.

### **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 aconto skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

### **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 2016

	2016 DKK	2015 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>385.112</b>	<b>410</b>
Andre finansielle indtægter .....	104.051	55
Andre finansielle omkostninger.....	-221.299	-107
	<b>267.864</b>	<b>358</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>267.864</b>	<b>358</b>
Skat af årets resultat .....	-59.356	-97
	<b>208.508</b>	<b>261</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>208.508</b>	<b>261</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	208.508	261
	<b>208.508</b>	<b>261</b>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>208.508</b>	<b>261</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

	2016 DKK	2015 TDKK
1 Grunde og bygninger.....	9.000.000	9.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>9.000.000</b>	<b>9.001</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.000.000</b>	<b>9.001</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	3.571.098	3.352
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.571.098</b>	<b>3.352</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>18.535</b>	<b>3</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>3.589.632</b>	<b>3.355</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>12.589.633</b>	<b>12.356</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## PASSIVER

	2016 DKK	2015 TDKK
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overkurs ved emission .....	196.966	197
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	3.387.150	3.257
Overført resultat .....	949.964	742
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.659.080</b>	<b>4.321</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.534.168	1.664
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.534.168</b>	<b>1.664</b>
Prioritetsgæld.....	6.214.011	6.147
Deposita.....	77.000	78
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.291.011</b>	<b>6.225</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	44.000	44
Selskabsskat.....	61.374	102
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>105.374</b>	<b>146</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.396.385</b>	<b>6.370</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>12.589.633</b>	<b>12.356</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	4.657.500
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	4.657.500
	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	4.342.500
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016	4.342.500
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>	<b><u><u>9.000.000</u></u></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 .....	741.455	208.509	949.964
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u>4.450.571</u></b>	<b><u>208.509</u></b>	<b><u>4.659.080</u></b>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

## NOTER

### **3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

### **4 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.

### **5 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: 176.23.226.87

2017-03-27 09:33:47Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: KVIST REVISION

Serienummer: CVR:37218707-RID:80992053

IP: 94.18.190.10

2017-03-27 10:56:17Z

NEM ID 

## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: LP01 Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.226.87

2017-03-27 11:14:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HGY5X-TZEHJ-V5E7P-QJK3H-0I8AV-YMG7F

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>