



## LE Ejendomme ApS

Thorndahlsvej 5, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 31579120

## Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.01.2020

---

**Thomas Lønstrup Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

LE Ejendomme ApS  
Thorndahlsvej 5  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 31579120  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Thomas Lønstrup Christensen  
Jesper Emborg Sørensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for LE Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.01.2020

## Direktion

**Thomas Lønstrup Christensen**  
direktion

**Jesper Emborg Sørensen**  
direktion

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i LE Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LE Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 17.01.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af drift og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 21 t.kr., hvorefter egenkapitalen udgør -140 t.kr.

Direktionen er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabslovgivningen. Anpartskapitalen forventes reetableret gennem fremtidig drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>73.139</b>	<b>(17.750)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(46.973)	(16.108)
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.166</b>	<b>(33.858)</b>
Skat af årets resultat	2	(5.000)	7.000
<b>Årets resultat</b>		<b>21.166</b>	<b>(26.858)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		21.166	(26.858)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>21.166</b>	<b>(26.858)</b>



# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		2.394.920	2.394.920
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>2.394.920</b>	<b>2.394.920</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.394.920</b>	<b>2.394.920</b>
Udskudt skat		2.000	7.000
Andre tilgodehavender		0	13.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.000</b>	<b>20.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.892</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.892</b>	<b>20.250</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.403.812</b>	<b>2.415.170</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(265.081)	(286.247)
<b>Egenkapital</b>		<b>(140.081)</b>	<b>(161.247)</b>
Bankgæld		1.759.279	1.896.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>1.759.279</b>	<b>1.896.680</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	80.000	0
Bankgæld		0	191
Deposita		28.500	28.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	11.998
Gæld til tilknyttede virksomheder		332.076	252.538
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		332.038	252.500
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	134.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>784.614</b>	<b>679.737</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.543.893</b>	<b>2.576.417</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.403.812</b>	<b>2.415.170</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(286.247)	(161.247)
Årets resultat	0	21.166	21.166
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(265.081)</b>	<b>(140.081)</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.538	2.538
Renteomkostninger i øvrigt	42.435	13.570
	<b>46.973</b>	<b>16.108</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	5.000	(7.000)
	<b>5.000</b>	<b>(7.000)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	2.394.920
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.394.920</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.394.920</b>

Investeringsejendom er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg.

Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen.

- Beboelsesejendomme, 3,6 %

Ledelsen har anvendt opdateret markedsdata fra anerkendt markedsrapport til brug for fastsættelse af afkastkravet. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål baseret på lejemålenes type, beliggenhed, omkostningsstruktur og lejeniveau.

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. - 292 t. kr. og +390 t. kr., og en ændring i egenkapitalen på -228 t. kr. og + 304 t. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 85 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden

for lignende investeringsejendomme budgetteres der ikke med tomgang i beregningen af normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommen anvendt ekstern vurderingsmand.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.</b>
Bankgæld	80.000	1.759.279	1.400.000
	<b>80.000</b>	<b>1.759.279</b>	<b>1.400.000</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lønstrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommene.

Grundejerforeningen Tuborg Park har tinglyst pant for nom 6 t.kr. i ejendommene.

Ejerforeningen Tuborg Park har tinglyst pant for nom 20 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.395 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.