

## **Lundin & Normind Ejendomme ApS**

Hellerupvej 15A  
2900 Hellerup  
CVR nr. 31 61 41 63

Ekstern årsrapport for 2018  
(11. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

dirigent

## Selskabsoplysninger

CVR-nr.: 31614163  
Hjemsted: Gentofte  
Stiftet: 28. juni 2008  
Regnskabsår: 2018

### **Direktion**

Bent Lundin  
Henrik Normind

### **Revisor**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ragnagade 7, 2100 København Ø  
CVR-nr. 31 61 15 20

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Lundin & Normind Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. januar 2019

I direktionen:

Bent Lundin

Henrik Normind

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Lundin & Normind Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lundin & Normind Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

København, den 23. januar 2019  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
MNE19740

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 136.281.

Egenkapitalen udgør kr. 1.492.466.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Lundin & Normind Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter og årets forskydning i varebeholdningerne samt omkostninger til underleverandører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger .....	50 år	15%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skyldig skat 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 opgjort 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2018**

	<b>Note</b>	<b>2017</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	335.078	347.371
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....	<u>-52.738</u>	<u>-97.738</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	282.340	249.633
Øvrige finansielle omkostninger .....	-74.660	-64.017
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	<u>-32.781</u>	<u>-30.564</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	174.899	155.052
Skat af årets resultat .....	1 <u>-38.618</u>	<u>-34.948</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>136.281</u>	<u>120.104</u>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	136.281	120.104
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....	<u>136.281</u>	<u>120.104</u>

**Balance pr. 31. december 2018**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-17</b>
Grunde og bygninger .....	<u>2.545.386</u>	<u>2.598.124</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>2.545.386</u>	<u>2.598.124</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>2.545.386</u>	<u>2.598.124</u>
Selskabsskat .....	<u>7.318</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>7.318</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>602.617</u>	<u>434.958</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>609.935</u>	<u>434.958</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u><u>3.155.321</u></u>	<u><u>3.033.082</u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

<b>PASSIVER</b>		<b>Note</b>	<b>31/12-17</b>
Anpartskapital .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.367.466	1.231.185
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2</b>	<u><b>1.492.466</b></u>	<u><b>1.356.185</b></u>
Hensættelse til udskudt skat .....		<u>24.463</u>	<u>19.659</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>		<u><b>24.463</b></u>	<u><b>19.659</b></u>
Prioritetsgæld .....	3	693.944	830.412
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3	<u>642.481</u>	<u>553.900</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u><b>1.336.425</b></u>	<u><b>1.384.312</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	3	120.000	102.000
Anden gæld .....		181.967	166.668
Selskabsskat .....		<u>0</u>	<u>4.258</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u><b>301.967</b></u>	<u><b>272.926</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<u><b>1.638.392</b></u>	<u><b>1.657.238</b></u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u><b>3.155.321</b></u>	<u><b>3.033.082</b></u>
Eventualforpligtelser .....	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	4		

## Noter

<b>1 Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	33.682	38.258
Årets regulering af udskudt skat .....	4.804	-4.117
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	132	807
	<u>38.618</u>	<u>34.948</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>38.618</u>	<u>34.948</u>

<b>2 Egenkapital</b>	<b>1/1-18</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-18</b>
Anpartskapital .....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat .....	1.231.185	-	136.281	1.367.466
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0	0	0
	<u>1.356.185</u>	<u>0</u>	<u>136.281</u>	<u>1.492.466</u>
I alt .....	<u>1.356.185</u>	<u>0</u>	<u>136.281</u>	<u>1.492.466</u>

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-18 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	813.944	120.000	693.944	0
Gæld tilknyttede virksomheder .....	642.481	0	642.481	0
	<u>1.456.425</u>	<u>120.000</u>	<u>1.336.425</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>1.456.425</u>	<u>120.000</u>	<u>1.336.425</u>	<u>0</u>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, kr. 813.944, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 2.545.386.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitutter har 3. mand afgivet selvskyldnerkaution.