

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

### Lohke Ejendomsselskab ApS

Hammerholmen 43-45

2650 Hvidovre

### Årsrapport 1/1 - 31/12 2015

7. regnskabsår

CVR-nr : 31 74 99 21

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 16. februar 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Carsten Lohmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Lohke Ejendomsselskab ApS  
Hammerholmen 43-45  
2650 Hvidovre

**CVR-nr.:** 31 74 99 21  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2015

---

**Direktion**

---

Carsten Lohmann

---

**Revisor**

---

Revidata registrerede revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende revisor:** Kenny Mencke

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2015, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 12. februar 2016

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Carsten Lohmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Lohke Ejendomsselskab ApS

#### *Påtegning på årsregnskabet*

Vi har revideret årsregnskabet for Lohke Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Investeringsjendomme:

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering*

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby den 12. februar 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815.

Kenny Mencke  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 584.282. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.600.957 og en egenkapital på kr. 3.027.767.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

### Usædvanlige forhold

#### Ændring af selskabskapital

Selskabskapitalen er i 2012 forhøjet med kr. 31.250.

	2015	2014	2013	2012	2011
Selskabskapitalen kan specificeres således:	156.250	156.250	156.250	156.250	125.000

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 8,33%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Hensættelser

##### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

#### Gæld

##### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

##### Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2015

<u>Note</u>	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.034.277</b>	1.011.320
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>1.034.277</b>	1.011.320
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>0</b>	-31.660
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>1.034.277</b>	979.660
Finansielle omkostninger	<b>-275.511</b>	-326.953
<b>Resultat før skat</b>	<b>758.766</b>	652.707
Skat af årets resultat	<b>-174.484</b>	-155.062
<b>Årets resultat</b>	<b>584.282</b>	497.645
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>0</b>	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<b>0</b>	0
Overført resultat	<b>584.282</b>	497.645
<b>Disponeret i alt</b>	<b>584.282</b>	497.645

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>13.909</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>13.909</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>87.048</u>	<u>257.669</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>87.048</u>	<u>257.669</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>100.957</u>	<u>257.669</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>11.600.957</u>	<u>11.757.669</u>

**Balance - Passiver**  
**pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Selskabskapital	156.250	156.250
2 Overført resultat	2.871.517	2.287.235
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.027.767</b>	<b>2.443.485</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	299.020	240.156
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>299.020</b>	<b>240.156</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Bankgæld	6.713.251	7.532.127
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>6.713.251</b>	<b>7.532.127</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Bankgæld	775.000	718.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	89.650
4 Selskabsskat	116.446	106.967
Anden gæld	650.158	606.530
Periodeafgrænsningsposter	7.315	8.754
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.560.919</b>	<b>1.541.901</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>8.274.170</b>	<b>9.074.028</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.600.957</b>	<b>11.757.669</b>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
7 Usikkerhed ved indregning og måling		
8 Usædvanlige forhold		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015</u>
<b>1 Selskabskapital</b>	
Anpartskapital, primo	156.250
<b>Selskabskapital i alt</b>	<b>156.250</b>
<b>2 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	2.287.235
Årets overførte resultat	584.282
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>2.871.517</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør	
<b>4 Selskabsskat</b>	
Skyldig, primo	106.967
Skat af årets resultat	116.446
Restskat	-106.967
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>116.446</b>
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b>	
Bankgæld t.kr. 7.488 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 11.500.	
Der er overfor selskabets bankforbindelse udstedt ejerpantebrev i selskabets ejendom for t.kr. 4.000.	
Tredjemand har stillet sikkerhed overfor selskabets bankmellemværende.	
<b>6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>	
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	
<b>7 Usikkerhed ved indregning og måling</b>	
Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.	

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	2015				
<b>8 Usædvanlige forhold</b>					
Ændring af selskabskapital					
Selskabskapitalen er i 2012 forhøjet med kr. 31.250.					
	2015	2014	2013	2012	2011
Selskabskapitalen kan specificeres således:					
	156.250	156.250	156.250	156.250	125.000

# 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.

## Carsten Lohmann

direktør

På vegne af: Lohke Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-242654551222

IP: 62.242.233.126

17-02-2016 kl. 08:58:19 UTC

NEM ID 

## Kenny Mencke

registreret revisor

På vegne af: Revidata

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264769343786

IP: 176.22.251.194

17-02-2016 kl. 09:44:35 UTC

NEM ID 

## Carsten Lohmann

dirigent

På vegne af: Lohke Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-242654551222

IP: 62.242.233.126

17-02-2016 kl. 09:46:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OLHO4-5EZIE-EG80S-K20BP-3GQTC-COHEC

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>