

K/S Lipkesgade 5

Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N

CVR-nr. 32 30 74 77

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

25/6-2019

Dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den
Direktion:

25/6-2019



.....
Dan Ringsted Jacobsen
direktør



.....
Lars Folkmann
direktør



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Lipkesgade 5
Adresse, postnr., by	Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N
CVR-nr.	32 30 74 77
Stiftet	1. januar 2014
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Dan Ringsted Jacobsen, Direktør Lars Folkmann, Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er projektudvikling inden for fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 149.096 kr. mod et overskud på 6.567.157 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 19.386.436 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	186.422	234.698
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	8.207.286
	Resultat før finansielle poster	-63.578	8.441.984
3	Finansielle indtægter	272.310	0
4	Finansielle omkostninger	-27.402	-14.483
	Resultat før skat	181.330	8.427.501
	Skat af årets resultat	-32.234	-1.860.344
	Årets resultat	<u>149.096</u>	<u>6.567.157</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>149.096</u>	<u>6.567.157</u>
		<u>149.096</u>	<u>6.567.157</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	11.995.000	17.995.000
		<u>11.995.000</u>	<u>17.995.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.995.000</u>	<u>17.995.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.539.449	3.373.097
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.933.000
	Andre tilgodehavender	9.414	9.414
		<u>9.548.863</u>	<u>6.315.511</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.838</u>	<u>770.485</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.574.701</u>	<u>7.085.996</u>
	AKTIVER I ALT	<u>21.569.701</u>	<u>25.080.996</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	0	0
	Overført resultat	19.386.436	19.237.340
		<u>19.386.436</u>	<u>19.237.340</u>
	Egenkapital i alt	<u>19.386.436</u>	<u>19.237.340</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.120.800	1.811.900
		<u>1.120.800</u>	<u>1.811.900</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.120.800</u>	<u>1.811.900</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	200.400	200.400
		<u>200.400</u>	<u>200.400</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.300	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.924	3.723.403
	Skyldig selskabsskat	723.334	48.444
	Anden gæld	69.507	59.509
		<u>862.065</u>	<u>3.831.356</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.062.465</u>	<u>4.031.756</u>
	PASSIVER I ALT	<u>21.569.701</u>	<u>25.080.996</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	-342.038	19.579.378	19.237.340
Ompostering af selskabskapital	342.038	-342.038	0
Overført via resultatdisponering	0	149.096	149.096
Egenkapital 31. december 2018	<u>0</u>	<u>19.386.436</u>	<u>19.386.436</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration, vedligeholdelse, reparationer, fællesudgifter, revisor m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler omkring tvungen sambeskatning. Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen med HPD Group ApS som administrationselskab.

Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med myndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkast-baseret model (normalindtjeningsmodel) eller vurdering fra ekstern mægler.

Dagværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-aflæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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 efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018	2017
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	272.310	0
	<u>272.310</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.596	0
Andre finansielle omkostninger	6.806	14.483
	<u>27.402</u>	<u>14.483</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	9.787.714
Tilgange	250.000
Afgange	<u>-3.108.447</u>
Kostpris 31. december 2018	6.929.267
Opskrivninger 1. januar 2018	8.207.286
Årets værdireguleringer	-250.000
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.891.553</u>
Opskrivninger 31. december 2018	5.065.733
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>11.995.000</u></u>

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Ejendommene omfatter to lejligheder beliggende i ejendommen Lipkesgade 5, 2100 København Ø.

Lejlighederne har et samlet tinglyst areal på 184 kvm. og er indregnet til 65.190 kr. pr. kvm.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld over for banker er stillet pant i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 11.995 t.kr.