

# K/S Lipkesgade 5

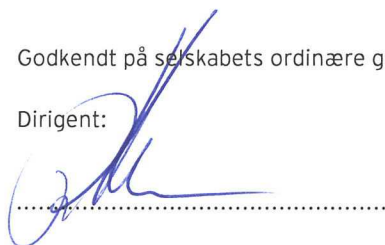
Graham Bells Vej 27, 1. Skejby, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 32 30 74 77

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/6-2018

Dirigent:





## Indhold

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den  
Direktion:

29/6-2018



Dan Ringsted Jacobsen



Lars Folkmann



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | K/S Lipkesgade 5   |
| Adresse, postnr., by | Graham Bells Vej 27, 1. Skejby, 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<br>Lars Folkmann   |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

## **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 2017 udviser et overskud på 6.567.157 kr. mod et overskud på 18.464 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 19.237.340 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.  | 2017             | 2016          |
|------|--|------------------|---------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | 234.698          | 21.816        |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 8.207.286        | 0             |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | 8.441.984        | 21.816        |
| 3    | Finansielle omkostninger                     | -14.483          | -3.352        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | 8.427.501        | 18.464        |
| 4    | Skat af årets resultat                       | -1.860.344       | 0             |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <u>6.567.157</u> | <u>18.464</u> |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |                  |               |
|      | Overført resultat                            | 6.567.157        | 18.464        |
|      |  | <u>6.567.157</u> | <u>18.464</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.  | 2017              | 2016              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                   |                   |
| 5    | Materielle anlægsaktiver                     |                   |                   |
|      | Investeringsejendomme                        | 17.995.000        | 9.759.077         |
|      |  | <u>17.995.000</u> | <u>9.759.077</u>  |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>17.995.000</u> | <u>9.759.077</u>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                   |                   |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.373.097         | 2.933.000         |
|      | Tilgodehavende selskabsskat                  | 2.933.000         | 2.933.000         |
|      | Andre tilgodehavender                        | 9.414             | 9.414             |
|      |  | <u>6.315.511</u>  | <u>5.875.414</u>  |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>770.485</u>    | <u>818.605</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>7.085.996</u>  | <u>6.694.019</u>  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>25.080.996</u> | <u>16.453.096</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                              |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                           |                   |                   |
|      | Selskabskapital                              | -342.038          | -342.038          |
|      | Overført resultat                            | 19.579.378        | 13.012.221        |
|      |  | <u>19.237.340</u> | <u>12.670.183</u> |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <u>19.237.340</u> | <u>12.670.183</u> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                |                   |                   |
|      | Udskudt skat                                 | 1.811.900         | 0                 |
|      |  | <u>1.811.900</u>  | <u>0</u>          |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <u>1.811.900</u>  | <u>0</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                    |                   |                   |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |                   |                   |
|      | Deposita                                     | 200.400           | 0                 |
|      |  | <u>200.400</u>    | <u>0</u>          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                   |                   |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 3.723.403         | 3.723.403         |
|      | Skyldig selskabsskat                         | 48.444            | 0                 |
|      | Anden gæld                                   | 59.509            | 59.510            |
|      |  | <u>3.831.356</u>  | <u>3.782.913</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>4.031.756</u>  | <u>3.782.913</u>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <u>25.080.996</u> | <u>16.453.096</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

| kr.                              | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017       | -342.038               | 13.012.221               | 12.670.183        |
| Overført via resultatdisponering | 0                      | 6.567.157                | 6.567.157         |
| Egenkapital 31. december 2017    | <u>-342.038</u>        | <u>19.579.378</u>        | <u>19.237.340</u> |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for 2017 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.

#### 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

##### Bruttofortjeneste

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

##### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

##### Finansielle omkostninger

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

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

##### Tilgodehavender

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 nettorealisationsevnen.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.  | 2017             | 2016         |
|--|------------------|--------------|
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                  |              |
| Andre finansielle omkostninger                 | 14.483           | 3.352        |
|  | <u>14.483</u>    | <u>3.352</u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                  |              |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 48.444           | 0            |
| Årets regulering af udskudt skat               | 1.811.900        | 0            |
|  | <u>1.860.344</u> | <u>0</u>     |

#### 5 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 9.759.077                  |
| Tilgange                                       | 28.637                     |
| Kostpris 31. december 2017                     | <u>9.787.714</u>           |
| Opskrivninger 1. januar 2017                   | 0                          |
| Årets værdireguleringer                        | 8.207.286                  |
| Opskrivninger 31. december 2017                | <u>8.207.286</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <u>17.995.000</u>          |

#### 6 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 17.995 t.kr.