

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

## **K/S Lipkesgade 5**

Vestervang 6, 8882 Fårvang

CVR-nr. 32 30 74 77

### **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26/5 2016

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Årsregnskab</b>	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Lipkesgade 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 3. maj 2016

For **Komplementarselskabet Lipkesgade 5 ApS**

Dan Ringsted Jacobsen

René Birch

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Lipkesgade 5

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lipkesgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. maj 2016

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Lipkesgade 5 Vestervang 6 8882 Fårvang
	CVR-nr.: 32 30 74 77
	Hjemsteds- kommune: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Lipkesgade 5 ApS
<b>Kommanditister</b>	HPD Group ApS Michael Henriksen Holding A/S
<b>Ledelse</b>	Dan Ringsted Jacobsen René Birch
<b>Revision</b>	Rådgivning & Revision A/S True Møllevej 5 8381 Tilst



## Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til reklame, administration, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

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

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat i årsregnskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for det kommende driftsår. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - indgår i ejendommenes driftsresultat.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste / -tab</b>	<b>14.823.492</b>	<b>-342.038</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.823.492</b>	<b>-342.038</b>
Finansielle indtægter	16.104	0
Finansielle omkostninger	-1.845.839	0
<b>Årets resultat</b>	<b>12.993.757</b>	<b>-342.038</b>

## Resultatdisponering

Årets resultat fordeles således:

HPD Group ApS, kommanditist	171.019	-171.019
Michael Henriksen Holding A/S, kommanditist	12.822.738	-171.019
	<b>12.993.757</b>	<b>-342.038</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsjendomme		8.906.361	42.356.798
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>8.906.361</b>	<b>42.356.798</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.906.361</b>	<b>42.356.798</b>
Mellemregning HPD Group ApS		2.933.000	2.933.000
Mellemregning Michael Henriksen Holding A/S		2.933.000	2.933.000
Andre tilgodehavender		7.364	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.873.364</b>	<b>5.866.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66.378.781</b>	<b>1.286.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>72.252.145</b>	<b>7.152.366</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>81.158.506</b>	<b>49.509.164</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Egenkapital primo		-342.038	0
Årets resultat		12.993.757	-342.038
<b>Egenkapital</b>	2	<b>12.651.719</b>	<b>-342.038</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	98.500
Mellemregning Komplementarselsk. Lipkesgade 5 ApS		49.330	0
Mellemregning K/S Trommesalen 3		6.252.702	0
Gæld til pengeinstitutter		62.164.755	49.752.702
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>68.506.787</b>	<b>49.851.202</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.506.787</b>	<b>49.851.202</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>81.158.506</b>	<b>49.509.164</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Noter til årsrapporten

## 0 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er opførelse og udlejning af erhvervslejemål.

## 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	42.356.798
Årets tilgang	25.059.829
Årets afgang	-58.510.266
Kostpris 31. december	<u>8.906.361</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.906.361</u></b>

## 2 Egenkapital

	<u>HPD Group ApS (kommanditist)</u>	<u>Michael Henriksen Holding A/S (kommanditist)</u>
Ejerandele	50 %	50 %
Kapitalkonto 1. januar	-171.019	-171.019
Andel af årets resultat	171.019	12.822.738
Årets hævning på kapitalkonto	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>12.651.719</u></b>

Andel af årets resultat fordeles i henhold til kommanditselskabskontrakt.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på DKK 90 mio.

# 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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## René Birch

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-157957348197

IP: 78.156.111.11

27-05-2016 kl. 07:33:14 UTC

NEM ID 

## Dan Ringsted Jacobsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 212.27.8.192

31-05-2016 kl. 09:26:27 UTC

NEM ID 

## Jens Fahlberg

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:30359443

IP: 178.155.238.241

31-05-2016 kl. 09:33:29 UTC

NEM ID 

## René Birch

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-157957348197

IP: 78.156.111.11

31-05-2016 kl. 11:41:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 74GYM-TXBUI-1IC01-T25T5-JHHAQ-T31GE

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>. 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>