

K/S Lipkesgade 5

Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N

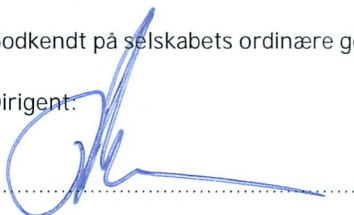
CVR-nr. 32 30 74 77

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

9/9 2020

Dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
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 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. september 2020
Direktion:

.....
Dan Ringsted Jacobsen
direktør

.....
Lars Folkmann
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Lipkesgade 5

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Lipkesgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 9. september 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

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
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

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 2019 udviser et overskud på 587 t.kr. mod et overskud på 181 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 11.817 t.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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	292.868	186.422
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	292.868	186.422
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-250.000
	Resultat før finansielle poster	292.868	-63.578
3	Finansielle indtægter	295.032	272.310
4	Finansielle omkostninger	-1.173	-27.402
	Resultat før skat	586.727	181.330
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	586.727	181.330
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	586.727	181.330
		586.727	181.330

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	11.995.000	11.995.000
		<u>11.995.000</u>	<u>11.995.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.995.000</u>	<u>11.995.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	129.235	9.539.449
	Andre tilgodehavender	9.414	9.414
		<u>138.649</u>	<u>9.548.863</u>
	Likvide beholdninger	0	25.838
	Omsætningsaktiver i alt	<u>138.649</u>	<u>9.574.701</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.133.649</u>	<u>21.569.701</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Overført resultat	11.817.296	21.230.569
	Egenkapital i alt	<u>11.817.296</u>	<u>21.230.569</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	200.400	200.400
		<u>200.400</u>	<u>200.400</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	146	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.300
	Gæld til tilknyttede virksomheder	46.298	54.924
	Anden gæld	69.509	69.508
		<u>115.953</u>	<u>138.732</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>316.353</u>	<u>339.132</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.133.649</u>	<u>21.569.701</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2019	21.230.569
Overført via resultatdisponering	586.727
Udloddet udbytte	<u>-10.000.000</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>11.817.296</u>

Selskabets stamkapital er fordelt på 1.000 kommanditanparter á 1 kr. i alt 1.000 t.kr. Heraf er 0 kr. indbetalt pr. 31. december 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for 2019 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.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter lejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes og for den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat og udskudt skat af selskabets drift i årsregnskabet. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelsen af investeringsejendomme, 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.

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

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektivindikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019	2018
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	295.032	272.310
	<u>295.032</u>	<u>272.310</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	20.596
Andre finansielle omkostninger	1.173	6.806
	<u>1.173</u>	<u>27.402</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	<u>6.929.267</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>6.929.267</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	<u>5.065.733</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>5.065.733</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<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.