

K/S Lipkesgade 5

Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N

CVR-nr. 32 30 74 77

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021

Dirigent:

.....
Dan Ringsted Jacobsen



Indhold

Ledespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 27. maj 2021
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 2020 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 27. maj 2021
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. september 2017
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 2020 udviser et overskud på 388 t.kr. mod et overskud på 587 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 12.205 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.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	374.520	292.868
2	Finansielle indtægter	16.000	295.032
3	Finansielle omkostninger	-2.602	-1.173
	Årets resultat	387.918	586.727
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	387.918	586.727
		387.918	586.727

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	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	415.998	129.235
	Andre tilgodehavender	0	9.414
		<u>415.998</u>	<u>138.649</u>
	Likvide beholdninger	215	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>416.213</u>	<u>138.649</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.411.213</u>	<u>12.133.649</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Overført resultat	12.205.214	11.817.296
	Egenkapital i alt	<u>12.205.214</u>	<u>11.817.296</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	146
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.550	69.509
	Gæld til tilknyttede virksomheder	43.049	46.298
	Deposita	90.300	200.400
	Periodeafgrænsningsposter	60.100	0
		<u>205.999</u>	<u>316.353</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>205.999</u>	<u>316.353</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.411.213</u>	<u>12.133.649</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Personaleomkostninger
 7 Sikkerhedsstillelser

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

kr.	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2020	11.817.296
Overført via resultatdisponering	387.918
Egenkapital 31. december 2020	<u>12.205.214</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 2020.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Lipkesgade 5 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, udlejning og administration 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 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

Investerings ejendomme

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

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 objektiv indikation 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.000	295.032
	<u>16.000</u>	<u>295.032</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.751	0
Andre finansielle omkostninger	851	1.173
	<u>2.602</u>	<u>1.173</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		<u>6.929.267</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>6.929.267</u>
Opskrivninger 1. januar 2020		<u>5.065.733</u>
Opskrivninger 31. december 2020		<u>5.065.733</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u><u>11.995.000</u></u>

5 Investeringsejendomme

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

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

Lejlighederne har et samlet tinglyst areal på 265 kvm.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i salgsprisen pr. kvadratmeter i lignende salg af sammenlignelige ejendomme i samme område.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er den gennemsnitlige pris pr. kvadratmeter, som i 2020 udgør 45.094 kr. pr. kvadratmeter (2019: 45.094).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominal 14.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 11.995 t.kr.

Der er heudrover stillet sikkerhed i selskabets investeringsjendomme på i alt 43 t.kr. overfor Ejerforeningen Lipkesgade 5.

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.”

Lars Folkmann

Direktion

På vegne af: KS Lipkesgade 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-503721275670

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-27 15:44:26Z

NEM ID 

Dan Ringsted Jacobsen

Direktion

På vegne af: KS Lipkesgade 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-27 15:49:28Z

NEM ID 

Dan Ringsted Jacobsen

Dirigent

På vegne af: KS Lipkesgade 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-27 15:49:28Z

NEM ID 

Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-27 16:04:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6KMAN-F553H-VJ24E-FBG2A-XAGZZ-ND26A

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>