

**Ejendomsselskabet Lundvej ApS**  
Søllerød Slotsvej 6, 2840 Holte

CVR-nr. 32 65 38 71

**Årsrapport**

**1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2016.

---

Hans-Henrik Uttenthal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Lundvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 7. oktober 2016

### **Direktion**

Hans-Henrik Uttenthal

Lars Ankjer Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lundvej ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundvej ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. oktober 2016

### **Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Myrtue Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lundvej ApS Søllerød Slotsvej 6 2840 Holte
	CVR-nr.: 32 65 38 71
	Stiftet: 15. december 2009
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Hans-Henrik Uttenthal Lars Ankjer Jensen
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 172.225 kr. mod 322.941 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Driftsmidler

Driftsmidler er optaget til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler	3-5 år
--------------	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Der indhentes løbende vurderinger fra uafhængig professionel vurderingsmand.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opskrivninger bindes på særskilt reserve under egenkapitalen. Opskrivningen udgår en værdiregulering af ejendom med fradrag af udskudt skat på opskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	835.333	819.183
Andre eksterne omkostninger	-449.906	-318.615
<b>Bruttoresultat</b>	<b>385.427</b>	<b>500.568</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.566	-5.566
<b>Driftsresultat</b>	<b>379.861</b>	<b>495.002</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.520
Øvrige finansielle omkostninger	-164.185	-119.624
<b>Resultat før skat</b>	<b>215.676</b>	<b>376.898</b>
1 Skat af årets resultat	-43.451	-53.957
<b>Årets resultat</b>	<b>172.225</b>	<b>322.941</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	172.225	322.941
<b>Disponeret i alt</b>	<b>172.225</b>	<b>322.941</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	930	6.496
3 Investeringsejendomme	<u>12.546.000</u>	<u>12.546.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.546.930</u>	<u>12.552.496</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.546.930</u></b>	<b><u>12.552.496</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.618	49.508
Tilgodehavende selskabsskat	<u>2.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>13.618</u>	<u>49.508</u>
Likvide beholdninger	<u>225.246</u>	<u>802.783</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>238.864</u></b>	<b><u>852.291</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.785.794</u></b>	<b><u>13.404.787</u></b>

## Balance 30. april

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	779.395	607.170
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>904.395</b>	<b>732.170</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	395.866	348.415
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>395.866</b>	<b>348.415</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.240.124	11.797.584
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.240.124	11.797.584
Kortfristet del af langfristet gæld	0	251.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.838
Anden gæld	245.409	271.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	245.409	526.618
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.485.533</b>	<b>12.324.202</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>12.785.794</b>	 <b>13.404.787</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	47.451	93.550
Regulering af tidligere års skat	-4.000	0
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	0	-39.593
	<u><b>43.451</b></u>	<u><b>53.957</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>16.700</u>
Kostpris 1. maj 2015		
<b>Kostpris 30. april 2016</b>		<u><b>16.700</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015		10.204
Årets afskrivninger		5.566
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2016</b>		<u><b>15.770</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>		<u><b>930</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2015	12.546.000	12.546.000
<b>Kostpris 30. april 2016</b>	<u><b>12.546.000</b></u>	<u><b>12.546.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<u><b>12.546.000</b></u>	<u><b>12.546.000</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>

## Noter

---

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2015	607.170	284.229
Årets overførte overskud eller underskud	<u>172.225</u>	<u>322.941</u>
	<b><u>779.395</u></b>	<b><u>607.170</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>8.367.797</u>	<u>11.240.124</u>	<u>12.048.590</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.367.797</u></b>	<b><u>11.240.124</u></b>	<b><u>12.048.590</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut, er der registreret realkreditpantebrev i ejendommen for DKK 11.240.124.

Til sikkerhed for tredjemands engagement med pengeinstitut er der registreret realkreditpantebrev i ejendommen for DKK 4.000.000.