

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## LVM ApS

Thorvaldsensvej 29, 5. tv.  
1871 Frederiksberg C

CVR-nr. 33078773

### Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2016



Lars Vinther Mikkelsen  
Dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for LVM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2016

Direktion



Lars Vinther Mikkelsen

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i LVM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LVM ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 19. maj 2016

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LVM ApS Thorvaldsensvej 29, 5. tv. 1871 Frederiksberg C
<b>CVR-nr.</b>	33078773
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lars Vinther Mikkelsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drive konsulentvirksomhed samt foretage investeringer i anlægsaktiver samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 716.366 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 3.471.930 kr. og en egenkapital på 2.218.576 kr.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for LVM ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har foranlediget af de vedtagne ændringer af Årsregnskabsloven, valgt at ændre værdiansættelsesmetode for måling af ejendomme fra amortiseret kostpris til dagsværdi.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	100 år	25 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Wm

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>671.345</b>	<b>1.123.786</b>
Personaleomkostninger	1	-184.023	-188.450
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		550.000	-844.897
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.037.322</b>	<b>90.439</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-31.807	287.504
Finansielle omkostninger	2	-53.185	-86.455
<b>Resultat før skat</b>		<b>952.330</b>	<b>291.488</b>
Skat af årets resultat	3	-235.964	20.175
<b>Årets resultat</b>		<b>716.366</b>	<b>311.663</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-287.504	287.504
Overført resultat		1.003.870	24.159
		<b>716.366</b>	<b>311.663</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>1.400.000</u>	<u>850.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.400.000</u>	<u>850.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	<u>28.088</u>	<u>340.004</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>28.088</u>	<u>340.004</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.428.088</u>	<u>1.190.004</u>
Andre tilgodehavender		<u>540.000</u>	<u>380.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>540.000</u>	<u>380.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.503.842</u>	<u>1.467.648</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.043.842</u>	<u>1.847.648</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.471.930</u>	<u>3.037.652</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8	0	287.504
Overført resultat	9	2.138.576	1.134.706
<b>Egenkapital</b>		<u>2.218.576</u>	<u>1.502.210</u>
Hensættelser til udskudt skat		140.514	20.844
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>140.514</u>	<u>20.844</u>
Gæld til realkreditinstitutter		611.130	633.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<u>611.130</u>	<u>633.744</u>
Gæld til associerede virksomheder		40.000	40.000
Selskabsskat		263.517	342.421
Anden gæld		140.196	461.226
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		57.997	37.207
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>501.710</u>	<u>880.854</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>1.112.840</u>	<u>1.514.598</u>
<b>Passiver</b>		<u>3.471.930</u>	<u>3.037.652</u>
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

	2015	2014
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	183.928	188.308
Omkostninger til social sikring	95	142
	<u>184.023</u>	<u>188.450</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	53.185	86.455
	<u>53.185</u>	<u>86.455</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	116.294	187.712
Regulering udskudt skat	119.670	-207.887
	<u>235.964</u>	<u>-20.175</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	761.299	2.715.218
Afgang i årets løb	0	-1.953.919
Kostpris ultimo	<u>761.299</u>	<u>761.299</u>
Opskrivninger primo	88.701	933.598
Årets opskrivninger	550.000	-230.720
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-614.177
Opskrivninger ultimo	<u>638.701</u>	<u>88.701</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.400.000</u>	<u>850.000</u>
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	52.500	40.000
Tilgang i årets løb	0	12.500
Afgang i årets løb	-12.500	0
Kostpris ultimo	<u>40.000</u>	<u>52.500</u>
Opskrivninger primo	287.504	0
Årets resultat	-19.307	287.504
Udloddet udbytte	-280.109	0
Opskrivninger ultimo	<u>-11.912</u>	<u>287.504</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>28.088</u>	<u>340.004</u>

*LOM*

Noter

2015

2014

**6. Oplysninger om kapitalandele i associerede virksomheder**

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
LEB Byg ApS	Hørsholm	50,00	56.175	-23.908
			<u>56.175</u>	<u>-23.908</u>

**7. Virksomhedskapital**

Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

**8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Saldo primo	287.504	0
Årets tilgang	-287.504	287.504
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>287.504</u>

**9. Overført resultat**

Saldo primo	1.134.706	1.110.547
Årets tilgang	1.003.870	24.159
Saldo ultimo	<u>2.138.576</u>	<u>1.134.706</u>

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	611.130	23.000	496.130
	<u>611.130</u>	<u>23.000</u>	<u>496.130</u>

**11. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 1.400.000 kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er afgivet ejerpantebrev på 500.000 kr. i selskabets ejendom beliggende matrikelnummer 2523, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

WM