

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## LVM ApS

Thorvaldsensvej 29, 5. tv.  
1871 Frederiksberg C

CVR-nr. 33078773

### Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2018

---

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	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 26. marts 2018

### 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 2017 - 31. december 2017 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 26. marts 2018

**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 2017 - 31. december 2017 7. 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 at drive konsulentvirksomhed samt foretage investeringer i anlægsaktiver samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 3.229.359 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 14.392.673 kr. og en egenkapital på 9.463.432 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

#### **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 acontoskatte.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-529.607</b>	<b>812.983</b>
Personaleomkostninger	1	-222.663	-100.030
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		-115.000	-5.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-867.270</b>	<b>707.953</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		3.953.188	3.253.850
Andre finansielle indtægter	2	22.785	299.861
Finansielle omkostninger	3	-39.781	-21.041
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.068.922</b>	<b>4.240.623</b>
Skat af årets resultat	4	160.437	-225.126
<b>Årets resultat</b>		<b>3.229.359</b>	<b>4.015.497</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		52.900	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.948.741	3.286.385
Overført resultat		-772.282	729.112
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.229.359</b>	<b>4.015.497</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	1.400.000	1.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	7.385.126	3.426.385
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.385.126</b>	<b>3.426.385</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.785.126</b>	<b>4.826.385</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.875	2.575.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.095.917	6.106.566
Tilgodehavende selskabsskat		58.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.210.792</b>	<b>8.681.566</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>396.755</b>	<b>999.827</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.607.547</b>	<b>9.681.393</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.392.673</b>	<b>14.507.778</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9	7.235.126	3.286.385
Overført resultat	10	2.095.406	2.867.688
Udbytte for regnskabsåret		52.900	0
<b>Egenkapital</b>		<b>9.463.432</b>	<b>6.234.073</b>
Hensættelser til udskudt skat		140.514	140.514
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>140.514</b>	<b>140.514</b>
Gæld til realkreditinstitutter		539.997	564.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>539.997</b>	<b>564.825</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		24.000	23.000
Gæld til banker		0	229.571
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	2.759.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.278.541	0
Selskabsskat		61.022	435.949
Anden gæld		233.632	291.318
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.641.535	3.829.528
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.248.730</b>	<b>7.568.366</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.788.727</b>	<b>8.133.191</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.392.673</b>	<b>14.507.778</b>
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	222.663	100.000
Andre omkostninger til social sikring	0	30
	<u>222.663</u>	<u>100.030</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>22.785</u>	<u>299.861</u>
	<u>22.785</u>	<u>299.861</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>39.781</u>	<u>21.041</u>
	<u>39.781</u>	<u>21.041</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>-160.437</u>	<u>225.126</u>
	<u>-160.437</u>	<u>225.126</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>761.299</u>	<u>761.299</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>761.299</u>	<u>761.299</u>
Opskrivninger primo	<u>638.701</u>	<u>638.701</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>638.701</u>	<u>638.701</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	100.000	0
Tilgang i årets løb	50.000	100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>150.000</u>	<u>100.000</u>
Opskrivninger primo	3.326.385	0
Årets resultat	3.908.741	3.326.385
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>7.235.126</u>	<u>3.326.385</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>7.385.126</u>	<u>3.426.385</u>

## Noter

	2017	2016	
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris primo	40.000	40.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	
Opskrivninger primo	0	-11.912	
Årets resultat	-40.000	-28.088	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-40.000</b>	<b>-40.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
<b>9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>			
Saldo primo	3.286.385	0	
Årets tilgang	3.948.741	3.286.385	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>7.235.126</b>	<b>3.286.385</b>	
<b>10. Overført resultat</b>			
Saldo primo	2.867.688	2.138.576	
Årets tilgang	-772.282	729.112	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.095.406</b>	<b>2.867.688</b>	
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	563.997	24.000	443.997
	<b>563.997</b>	<b>24.000</b>	<b>443.997</b>

## 12. Eventualforpligtelser

LVM ApS er sambeskattet med dattervirksomhederne NKV Byg ApS og Erik Bøghs Vej 7-9 ApS. Som administrationselskab hæfter LVM ApS ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter

2017

2016

### 13. 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 2017.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Lars Vinther Mikkelsen

### Direktør

På vegne af: LVM ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-795352549053

IP: 2.104.131.241

2018-04-18 10:12:42Z

NEM ID 

## Lars Vinther Mikkelsen

### Dirigent

På vegne af: LVM ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-795352549053

IP: 2.104.131.241

2018-04-18 10:15:25Z

NEM ID 

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](mailto: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>