

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## LVM ApS

Thorvaldsensvej 29, 5. tv.  
1871 Frederiksberg C

CVR-nr. 33078773

### Årsrapport for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

  
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**

<b>Ledespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet</b>	<b>4</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>10</b>
<b>Balance</b>	<b>11</b>
<b>Noter</b>	<b>13</b>

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 5. maj 2017

**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 2016 - 31. december 2016 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 Etiske 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 5. maj 2017

**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 2016 - 31. december 2016 6. 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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 4.015.497 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 14.507.778 kr. og en egenkapital på 6.234.073 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 nominel 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 rentekomkostning 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 acontoskatter.

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

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

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>812.983</b>	<b>671.345</b>
Personaleomkostninger	1	-100.030	-184.023
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	550.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>712.953</b>	<b>1.037.322</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		3.248.850	-31.807
Finansielle indtægter	2	299.861	0
Finansielle omkostninger	3	-21.041	-53.185
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.240.623</b>	<b>952.330</b>
Skat af årets resultat	4	-225.126	-235.964
<b>Årets resultat</b>		<b>4.015.497</b>	<b>716.366</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.286.385	-287.504
Overført resultat		729.112	1.003.870
		<b>4.015.497</b>	<b>716.366</b>

WM

# Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 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	3.426.385	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	28.088
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.426.385</b>	<b>28.088</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.826.385</b>	<b>1.428.088</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.575.000	140.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.106.566	400.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.681.566</b>	<b>540.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>999.827</b>	<b>1.503.842</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.681.393</b>	<b>2.043.842</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.507.778</b>	<b>3.471.930</b>

Wm

# Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	9	3.286.385	0
Overført resultat	10	2.867.688	2.138.576
<b>Egenkapital</b>		<b>6.234.073</b>	<b>2.218.576</b>
Hensættelser til udskudt skat		140.514	140.514
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>140.514</b>	<b>140.514</b>
Gæld til realkreditinstitutter		587.825	611.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>587.825</b>	<b>611.130</b>
Gæld til banker		229.571	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.759.000	32.180
Gæld til associerede virksomheder		0	40.000
Selskabsskat		435.949	263.517
Anden gæld		291.318	108.016
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.829.528	57.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.545.366</b>	<b>501.710</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.133.191</b>	<b>1.112.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.507.778</b>	<b>3.471.930</b>
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	100.000	183.928
Andre omkostninger til social sikring	30	95
	<u>100.030</u>	<u>184.023</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	299.861	0
	<u>299.861</u>	<u>0</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	21.041	53.185
	<u>21.041</u>	<u>53.185</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	225.126	116.294
Regulering udskudt skat	0	119.670
	<u>225.126</u>	<u>235.964</u>
<b>5. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	761.299	761.299
Kostpris ultimo	<u>761.299</u>	<u>761.299</u>
Opskrivninger primo	638.701	88.701
Årets opskrivninger	0	550.000
Opskrivninger ultimo	<u>638.701</u>	<u>638.701</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	100.000	0
Kostpris ultimo	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets resultat	3.326.385	0
Opskrivninger ultimo	<u>3.326.385</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.426.385</u>	<u>0</u>

LM

## Noter

	2016	2015
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	40.000	52.500
Afgang i årets løb	0	-12.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Opskrivninger primo	-11.912	287.504
Årets resultat	-28.088	-19.307
Udloddet udbytte	0	-280.109
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-40.000</b>	<b>-11.912</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>28.088</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	0	287.504
Årets tilgang	3.286.385	-287.504
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.286.385</b>	<b>0</b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.138.576	1.134.706
Årets tilgang	729.112	1.003.870
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.867.688</b>	<b>2.138.576</b>
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	587.825	23.000
	<b>587.825</b>	<b>472.825</b>
		<b>Forfald efter 5 år</b>
		472.825

## 12. Eventualforpligtelser

LVM ApS er sambeskattet med dattervirksomhederne NKV Byg ApS og Erik Bøghs Vej 7-9 ApS. Som administrationsselskab 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

2016

2015

### 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 2016.

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

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitutter, er der kautioneret for al gæld. Gælden pr. 31. december 2016 udgør 14.757.379 kr.