

---

# **Lautrupbjerg ApS**

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 33 38 94 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/02 2017

Hans Henrik Klovgang  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Lautrupbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 28. februar 2017

## Direktion

Hans Henrik Klovborg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lautrupbjerg ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lautrupbjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

## Konklusion

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 28. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Lautrupbjerg ApS  
Nøglegårdsvej 11  
3540 Lyngø

CVR-nr.: 33 38 94 26  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 14. januar 2011  
Hjemstedskommune: Allerød

**Direktion**

Hans Henrik Klovborg

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Michael  
Henriksen Holding A/S.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Lautrupbjerg ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 67.557.344, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 62.386.362.

Ledelsen har revurderet værdien af selskabets ejendom, og har vurderet at der er et væsentligt nedskrivningsbehov. Ledelsen har på det grundlag nedskrevet ejendommen med TDKK 76.747.

Årets resultat er negativt påvirket af denne nedskrivning.

## Kapitalberedskabet

Vi gør opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital, og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Som det fremgår af note 1 har selskabets hovedandpartshaver afgivet erklæring om at ville træde tilbage for al øvrig gæld i Lautrupbjerg ApS. Selskabets gæld til hovedkationær udgør TDKK 80.752.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>20.063.858</b>	<b>21.782.128</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-80.328.901	-3.582.230
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-60.265.043</b>	<b>18.199.898</b>
Finansielle indtægter	3	1.652.014	5.507.067
Finansielle omkostninger	4	-5.662.773	-10.681.187
<b>Resultat før skat</b>		<b>-64.275.802</b>	<b>13.025.778</b>
Skat af årets resultat	5	-3.281.542	-3.641.490
<b>Årets resultat</b>		<b>-67.557.344</b>	<b>9.384.288</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-67.557.344	9.384.288
	<b>-67.557.344</b>	<b>9.384.288</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		260.000.000	340.328.901
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>260.000.000</b>	<b>340.328.901</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>260.000.000</b>	<b>340.328.901</b>
Andre tilgodehavender		197.420	2.121.093
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>197.420</b>	<b>2.121.093</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.033.767</b>	<b>36.653</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.231.187</b>	<b>2.157.746</b>
<b>Aktiver</b>		<b>263.231.187</b>	<b>342.486.647</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-62.466.362	5.090.983
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-62.386.362</b>	<b>5.170.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter		228.511.610	228.511.610
Selskabsskat		3.281.542	3.641.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>231.793.152</b>	<b>232.153.100</b>
Kreditinstitutter		0	1.652.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	53.212
Gæld til tilknyttede virksomheder		80.752.139	90.050.063
Anden gæld		13.072.258	13.407.275
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>93.824.397</b>	<b>105.162.564</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>325.617.549</b>	<b>337.315.664</b>
<b>Passiver</b>		<b>263.231.187</b>	<b>342.486.647</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	5.090.982	5.170.982
Årets resultat	0	-67.557.344	-67.557.344
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>-62.466.362</b>	<b>-62.386.362</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Vi gør opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital, og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabets hovedanpartshaver har afgivet erklæring om ville træde tilbage for al øvrig gæld i Lautrupbjerg ApS. Selskabets gæld til hovedaktionær udgør TDKK 80.752.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>80.328.901</u>	<u>3.582.230</u>
	<b><u>80.328.901</u></b>	<b><u>3.582.230</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.652.014</u>	<u>5.507.067</u>
	<b><u>1.652.014</u></b>	<b><u>5.507.067</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.542.600	952.033
Andre finansielle omkostninger	<u>4.120.173</u>	<u>9.729.154</u>
	<b><u>5.662.773</u></b>	<b><u>10.681.187</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>3.281.542</u>	<u>3.641.490</u>
	<b><u>3.281.542</u></b>	<b><u>3.641.490</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	358.223.000
Kostpris 30. september	<u>358.223.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	17.894.099
Årets nedskrivninger	76.746.671
Årets afskrivninger	<u>3.582.230</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>98.223.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>260.000.000</u></b>
Afskrives over	<u>100 år</u>

## 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	-19.939.055	-2.545.662
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>19.939.055</u>	<u>2.545.662</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	19.939.055	2.545.662
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>-19.939.055</u>	<u>-2.545.662</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	225.655.215	228.511.610
Mellem 1 og 5 år	2.856.395	0
Langfristet del	<u>228.511.610</u>	<u>228.511.610</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>228.511.610</u></b>	<b><u>228.511.610</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejendom	260.000.000	340.328.901

## Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabers lån i Realkredit Danmark. Egne lån og søsterselskabers lån udgør i alt TDKK 429.657.

## Diverse

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Michael Henriksen Holding A/S der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

City Property Holding A/S, Farum, Danmark

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lautrupbjerg ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med City Property Holding A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	100 år
------------------	--------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen 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, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.