

# Lehmann Ejendomsinvestering A/S

Ørnedalen 48, 8520 Lystrup  
CVR-nr. 33 58 71 71

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.04.16

Henrik Steinfeldt Jacobsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Lehmann Ejendomsinvestering A/S  
Ørnedalen 48  
8520 Lystrup  
Telefon: 86 22 32 69  
Telefax: 86 55 68 80  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 33 58 71 71

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Steinfeldt Jacobsen  
Steen Lehmann Nielsen  
Dorte Bülow Nielsen

---

**Direktion**

---

Steen Lehmann Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

---

**Modervirksomhed**

---

SL Holding 2010 ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Lehmann Ejendomsinvestering A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 27. april 2016

**Direktionen**

Steen Lehmann Nielsen

**Bestyrelsen**

Henrik Steinfeldt Jacobsen  
Formand

Steen Lehmann Nielsen

Dorte Bülow Nielsen

## Til kapitalejeren i Lehmann Ejendomsinvestering A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Lehmann Ejendomsinvestering A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 27. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Hald  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er stiftet i 2011 ved spaltning af det tidligere SL-Rens A/S.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -1.137.301 mod DKK -1.278.129 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.310.770.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>334.944</b>	<b>271.453</b>
1	Personaleomkostninger	-960.000	-960.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-625.056</b>	<b>-688.547</b>
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-497.749	-499.489
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.122.805</b>	<b>-1.188.036</b>
3	Andre finansielle indtægter	36.090	32.691
4	Andre finansielle omkostninger	-117.561	-122.784
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-81.471</b>	<b>-90.093</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.204.276</b>	<b>-1.278.129</b>
	Skat af årets resultat	66.975	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.137.301</b>	<b>-1.278.129</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-1.137.301	-1.278.129
	<b>I alt</b>	<b>-1.137.301</b>	<b>-1.278.129</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	8.208.848	8.476.211
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	352.894	583.280
	<b>5 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.561.742</b>	<b>9.059.491</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	300.000	300.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.861.742</b>	<b>9.359.491</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	978.487	866.198
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>978.487</b>	<b>866.198</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>419.420</b>	<b>1.375.633</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.397.907</b>	<b>2.241.831</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.259.649</b>	<b>11.601.322</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	7.810.770	8.948.071
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.310.770</b>	<b>9.448.071</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.333.659	1.517.847
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.333.659</b>	<b>1.517.847</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	184.187	175.257
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.629	68.750
	Gæld til associerede virksomheder	116.966	112.467
	Anden gæld	280.438	278.930
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>615.220</b>	<b>635.404</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.948.879</b>	<b>2.153.251</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.259.649</b>	<b>11.601.322</b>

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen. I det omfang der ikke findes en dagsværdi måles værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.



---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	960.000	960.000
I alt	960.000	960.000

---

**2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	497.749	499.489
I alt	497.749	499.489

---

**3. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.927	34.520
Øvrige finansielle indtægter	1.163	-1.829
I alt	36.090	32.691

---

**4. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	4.499	3.867
Øvrige finansielle omkostninger	113.062	118.917
I alt	117.561	122.784

---

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	12.616.834	1.140.819
Kostpris pr. 31.12.15	12.616.834	1.140.819
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	4.140.623	557.539
Afskrivninger i året	267.363	230.386
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	4.407.986	787.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.208.848	352.894

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	500.000	8.948.071
Forslag til resultatdisponering	0	-1.137.301
Saldo pr. 31.12.15	500.000	7.810.770

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	184.187	498.173	1.517.846	1.693.104
I alt	184.187	498.173	1.517.846	1.693.104

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.518 er der udstedt et pantebrev t.DKK 3.233 med pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.209.