



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

LÆRKEVEJ 11 APS

C/O NEWSEC DATEA A/S 34416, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2020

Martin Schubert

CVR-NR. 35 83 99 41

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lærkevej 11 ApS c/o Newsec Datea A/S 34416 Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 35 83 99 41 Stiftet: 29. april 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Nielsen, formand Eskild Ebbesen Lars Blak Sørensen
Direktion	Anders Marcus
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Lærkevej 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. februar 2020

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Søren Nielsen
Formand

Eskild Ebbesen

Lars Blak Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Lærkevej 11 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lærkevej 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Gert Malmkvist
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27792

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive og vedligeholde investeringsejendom beliggende på Lærkevej 11, 2400 København NV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

En væsentlig del af stigningen i årets resultat skyldes et forbedret skøn med hensyn til fastlæggelse af afkastkravet for ejendommen i forhold til markedet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.630.079	4.040.265
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		25.774.000	3.306.512
DRIFTSRESULTAT		30.404.079	7.346.777
Andre finansielle omkostninger.....		-777.767	-782.429
RESULTAT FØR SKAT		29.626.312	6.564.348
Skat af årets resultat.....	1	-6.517.789	-1.444.156
ÅRETS RESULTAT		23.108.523	5.120.192
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.658.923
Ekstraordinært udbytte.....		0	4.000.000
Overført resultat.....		23.108.523	-538.731
I ALT		23.108.523	5.120.192

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		130.300.000	104.526.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	130.300.000	104.526.000
ANLÆGSAKTIVER.....		130.300.000	104.526.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	18.688
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	823.664
Andre tilgodehavender.....		298.723	1.010
Periodeafgrænsningsposter.....		4.792	16.555
Tilgodehavender.....		303.515	859.917
Indestående i pengeinstitutter.....		1.267.103	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.570.618	859.917
AKTIVER.....		131.870.618	105.385.917

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		57.974.275	34.856.829
Forslag til udbytte.....		0	1.658.923
EGENKAPITAL.....	3	58.054.275	36.595.752
Hensættelse til udskudt skat.....		13.625.938	7.957.991
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.625.938	7.957.991
Gæld til realkreditinstitutter.....		54.881.924	55.765.177
Anden gæld.....		3.134.453	3.044.714
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	58.016.377	58.809.891
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	883.000	881.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	114.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		177.657	211.417
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		161.249	0
Selskabsskat.....		849.842	718.913
Anden gæld.....		88.445	96.528
Periodeafgrænsningsposter.....		13.835	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.174.028	2.022.283
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		60.190.405	60.832.174
PASSIVER.....		131.870.618	105.385.917
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	849.842	718.913	
Regulering af udskudt skat.....	5.667.947	725.243	
	6.517.789	1.444.156	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		69.924.455	
Kostpris 31. december 2019.....		69.924.455	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		34.601.545	
Årets værdireguleringer.....		25.774.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		60.375.545	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		 130.300.000	

Ejendommen er en boligejendom med 8 P-pladser, der udlejes. Ejendommen er fra 2016 og er beliggende 2400 København NV.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningerne er anvendt et afkast på 3,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere ejendomme i København NV.

Værdien pr. 31/12 2019 er opgjort i henhold til nedennævnte nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 4.768 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 6.284 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.466 tkr. samt en udlejningsprocent på 99,2 %.

Den gennemsnitlige leje for boliger udgør 2.124 kr. pr. kvadratmeter. Den gennemsnitlige leje for P-pladser udgør 4.816 kr. pr. P-plads.

NOTER

						Note
Egenkapital						3
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. januar 2019.....		80.000	34.856.829	1.658.923	36.595.752	
Betalt udbytte.....				-1.650.000	-1.650.000	
Andre reguleringer.....			8.923	-8.923		
Forslag til resultatdisponering.....			23.108.523		23.108.523	
Egenkapital 31. december 2019.....		80.000	57.974.275		0 58.054.275	
 Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	55.764.924	883.000	51.362.000	56.646.177	881.000	
Anden gæld.....	3.134.453	0	3.134.453	3.044.714	0	
	58.899.377	883.000	54.496.453	59.690.891	881.000	
<p>Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje og prioritetsgæld.</p> <p>Anden gæld består af huslejedeposita og forudbetalt leje. Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Der forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen</p>						
Eventualposter mv.						5
Hæftelse i sambeskatningen						
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Nørrebro Lærkevej A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 55.765 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 130.300 tkr.</p>						
Medarbejderforhold						7
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)</p>						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lærkevej 11 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.