

---

# ***Lystrupvej 1 ApS***

c/o Assure Wealth A/S, Gammel Strandvej 16, st. th.,  
2990 Nivå

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7/15 - 31/12/16)

---

CVR-nr. 36 94 73 06

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/4 2017

Ole Vistisen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016 for Lystrupvej 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 19. april 2017

### **Direktion**

Ole Vistisen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lystrupvej 1 ApS

## Konklusion

Det er vores 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. juli 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lystrupvej 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Aarhus, den 19. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lystrupvej 1 ApS  
c/o Assure Wealth A/S  
Gammel Strandvej 16, st. th.  
2990 Nivå

CVR-nr.: 36 94 73 06  
Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december  
Hjemstedskommune: Fredensborg

### Direktion

Ole Vistisen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>466.751</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-497.746
Andre eksterne omkostninger		-135.526
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-166.521</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		33.019.017
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>32.852.496</b>
Finansielle omkostninger		-5.778.607
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.073.889</b>
Skat af årets resultat	3	-5.967.026
<b>Årets resultat</b>		<b>21.106.863</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		21.106.863
		<b>21.106.863</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Investeringsejendomme		60.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>60.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>60.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		27.443
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.443</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>367.929</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>395.372</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.395.372</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		21.106.863
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>21.156.863</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		5.967.026
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.967.026</u></b>
Kreditinstitutter		11.964.707
Anden gæld		21.289.361
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>33.254.068</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.959
Anden gæld	6	6.456
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.415</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>33.271.483</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>60.395.372</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Hovedaktivitet	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom består af et boligprojekt, for hvilken der endnu ikke foreligger en godkendt lokalplan. Værdiansættelsen er dermed forbundet med usikkerhed. Forudsætningerne for værdiansættelsen fremgår af noten vedrørende investeringsejendomme.

## 2 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udvikling af fast ejendom, samt enhver aktivitet der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret primært omfattet projektudvikling af ejendommen beliggende Lystrupvej 1 i Risskov, Aarhus.

	<u>2015/16</u> DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	<u>5.967.026</u>
	<b><u>5.967.026</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	<u>26.980.983</u>
Kostpris 31. december	<u>26.980.983</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdireguleringer	<u>33.019.017</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>33.019.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>60.000.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets boligprojekt er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016
	DKK
Pris pr. byggeretsmeter	3.000
Bebyggelsesprocent	Ca. 100 %

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	21.106.863	21.106.863
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>21.106.863</b>	<b>21.156.863</b>

## 6 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:

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	10.318.713
Mellem 1 og 5 år	1.645.994
Langfristet del	11.964.707
Inden for 1 år	0
	<b>11.964.707</b>

### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	21.289.361
Langfristet del	21.289.361
Øvrig kortfristet gæld	6.456
	<b>21.295.817</b>

## Noter til årsregnskabet

2016

DKK

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser og anden gæld:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

60.000.000

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lystrupvej 1 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Investeringsejendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af baggrund af ledelsens kendskab til priser for lignende byggeretter i området.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, 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.