

---

# *Lystrupvej 1 ApS*

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

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 36 94 73 06

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/4 2022

Ole Munksgaard  
Vistisen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 22. april 2022

**Direktion**

Ole Munksgaard Vistisen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lystrupvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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:

- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 C, den 22. april 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kasper Elkjær Nielsen

statsautoriseret revisor

mne34366

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Lystrupvej 1 ApS  
c/o Assure Wealth A/S  
Gammel Strandvej 16  
2990 Nivå

CVR-nr: 36 94 73 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. juli 2015

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: Fredensborg

## Direktion

Ole Munksgaard Vistisen

## Revisor

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Nettoomsætning		6.115	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		14.297.562	19.354.168
Andre driftsindtægter		0	16.988.978
Direkte omkostninger		-222.232	-317.279
Andre eksterne omkostninger		-456.920	-840.238
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>13.624.525</b>	<b>35.185.629</b>
Finansielle omkostninger	2	-8.569.056	-5.289.269
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.055.469</b>	<b>29.896.360</b>
Skat af årets resultat	3	-1.119.371	-6.578.031
<b>Årets resultat</b>		<b>3.936.098</b>	<b>23.318.329</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.936.098	23.318.329
	<b>3.936.098</b>	<b>23.318.329</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsjendomme	4	425.000.000	225.000.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	5	2.515.879	2.515.879
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>427.515.879</b>	<b>227.515.879</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>427.515.879</b>	<b>227.515.879</b>
Periodeafgrænsningsposter		501.569	26.751
Tilgodehavender		501.569	26.751
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.169</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>530.738</b>	<b>26.751</b>
<b>Aktiver</b>		<b>428.046.617</b>	<b>227.542.630</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		67.158.455	63.222.357
<b>Egenkapital</b>		<b>67.208.455</b>	<b>63.272.357</b>
Hensættelse til udskudt skat		20.876.699	19.757.328
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.876.699</b>	<b>19.757.328</b>
Kreditinstitutter		0	99.159.054
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.090.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.881.104	27.334.415
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>27.881.104</b>	<b>129.583.469</b>
Kreditinstitutter	6	294.559.007	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.090.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		532.406	1.288.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		894.509	813.860
Selskabsskat		0	345.958
Deposita		18.345	0
Anden gæld		12.979.977	12.480.746
Periodeafgrænsningsposter		6.115	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>312.080.359</b>	<b>14.929.476</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>339.961.463</b>	<b>144.512.945</b>
<b>Passiver</b>		<b>428.046.617</b>	<b>227.542.630</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	63.222.357	63.272.357
Årets resultat	0	3.936.098	3.936.098
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>67.158.455</b>	<b>67.208.455</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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 omfattet projektudvikling af ejendommen beliggende Lystrupvej 1 i Risskov, Aarhus.

Selskabet har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19-pandemien og forventes heller ikke at blive det.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	562.313	581.581
Andre finansielle omkostninger	<u>8.006.743</u>	<u>4.707.688</u>
	<b>8.569.056</b>	<b>5.289.269</b>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	345.958
Årets udskudte skat	<u>1.119.371</u>	<u>6.232.073</u>
	<b>1.119.371</b>	<b>6.578.031</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	128.525.350
Tilgang i årets løb	185.702.438
Kostpris 31. december	<u>314.227.788</u>
Værdireguleringer 1. januar	96.474.650
Årets værdireguleringer	14.297.562
Værdireguleringer 31. december	<u>110.772.212</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>425.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien, og denne usikkerhed er forhøjet som følge af, at der er tale om et igangværende byggeprojekt.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for a er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2021</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	425.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	14.297.562

Dagsværdien er opgjort ud fra en aftalt salgspris for selskabet, når ejendommen er færdigopført, med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og med fradrag af 2 % af salgsprisen som følge af, at der er tale om et igangværende byggeprojekt.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK
Kostpris 1. januar	2.515.879
Kostpris 31. december	<u>2.515.879</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.515.879</u></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:

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	99.159.054
Langfristet del	<u>0</u>	<u>99.159.054</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	294.559.007	0
Kortfristet del	<u>294.559.007</u>	<u>0</u>
	<b><u>294.559.007</u></b>	<b><u>99.159.054</u></b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	3.090.000
Langfristet del	<u>0</u>	<u>3.090.000</u>
Inden for 1 år	3.090.000	0
Kortfristet del	<u>3.090.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.090.000</u></b>	<b><u>3.090.000</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	27.881.104	27.334.415
Langfristet del	<u>27.881.104</u>	<u>27.334.415</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	894.509	813.860
Kortfristet del	<u>894.509</u>	<u>813.860</u>
	<u>28.775.613</u>	<u>28.148.275</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 361.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	425.000.000	225.000.000
--	-------------	-------------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lystrupvej 1 ApS for 2021 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.

Årsregnskabet for 2021 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### 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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver vedrører forudbetalinger som er optaget til kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende garantistillelser, forsikringer m.v.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 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 nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.