
Lystrupvej 1 ApS

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 36 94 73 06

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 11/5 2021

Ole Munksgaard
Vistisen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 11. maj 2021

Direktion

Ole Munksgaard 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lystrupvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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:

- 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 11. maj 2021

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: 5. 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	2020	2019
		DKK	DKK
Værdiregulering af investeringsaktiver		19.354.168	45.436.125
Andre driftsindtægter		16.988.978	0
Direkte omkostninger		-317.279	-337.399
Andre eksterne omkostninger		-840.238	-511.210
Bruttoresultat		35.185.629	44.587.516
Finansielle indtægter	2	0	313
Finansielle omkostninger	3	-5.289.269	-1.557.760
Resultat før skat		29.896.360	43.030.069
Skat af årets resultat	4	-6.578.031	-9.466.616
Årets resultat		23.318.329	33.563.453

Resultatdisponering

	2020	2019
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
Overført resultat	23.318.329	25.563.453
	23.318.329	33.563.453

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme	5	225.000.000	109.000.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	6	2.515.879	2.515.879
Materielle anlægsaktiver		227.515.879	111.515.879
Anlægsaktiver		227.515.879	111.515.879
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.938
Periodeafgrænsningsposter		26.751	28.953
Tilgodehavender		26.751	44.891
Likvide beholdninger		0	297.818
Omsætningsaktiver		26.751	342.709
Aktiver		227.542.630	111.858.588

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		63.222.357	39.904.028
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Egenkapital		63.272.357	47.954.028
Hensættelse til udskudt skat		19.757.328	13.525.255
Hensatte forpligtelser		19.757.328	13.525.255
Kreditinstitutter		99.159.054	11.997.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.090.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.334.415	26.797.007
Langfristede gældsforpligtelser	7	129.583.469	38.794.534
Kreditinstitutter		0	336.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.288.912	280.004
Gæld til tilknyttede virksomheder		813.860	0
Selskabsskat		345.958	0
Anden gæld		12.480.746	10.968.026
Kortfristede gældsforpligtelser		14.929.476	11.584.771
Gældsforpligtelser		144.512.945	50.379.305
Passiver		227.542.630	111.858.588
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	39.904.028	8.000.000	47.954.028
Betalt ordinært udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	23.318.329	0	23.318.329
Egenkapital 31. december	50.000	63.222.357	0	63.272.357

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, samt frasalg af den del af grunden, som skal anvendes til almene boliger.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	313
	<u>0</u>	<u>313</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	581.581	524.431
Andre finansielle omkostninger	4.707.688	1.033.329
	<u>5.289.269</u>	<u>1.557.760</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	345.958	0
Årets udskudte skat	6.232.073	9.466.616
	<u>6.578.031</u>	<u>9.466.616</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	31.879.518
Tilgang i årets løb	104.580.979
Afgang i årets løb	-7.935.147
Kostpris 31. december	<u>128.525.350</u>
Værdireguleringer 1. januar	77.120.482
Årets værdireguleringer	<u>19.354.168</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>96.474.650</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>225.000.000</u>

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:

	<u>2020</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	225.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	19.354.168
Dagsværdien er opgjort ud fra en aftalt salgspris for selskabet, når ejendommen er færdigopført, med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og med fradrag af 5 % af salgsprisen som følge af, at der er tale om et igangværende byggeprojekt.	.

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

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

7. 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	9.104.970
Mellem 1 og 5 år	99.159.054	2.892.557
Langfristet del	<u>99.159.054</u>	<u>11.997.527</u>
Inden for 1 år	0	336.741
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>336.741</u>
	<u>99.159.054</u>	<u>12.334.268</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.090.000	0
Langfristet del	<u>3.090.000</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>3.090.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	27.334.415	26.797.007
Langfristet del	<u>27.334.415</u>	<u>26.797.007</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	813.860	0
Kortfristet del	<u>813.860</u>	<u>0</u>
	<u>28.148.275</u>	<u>26.797.007</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK

8. 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:	225.000.000	109.000.000
--	-------------	-------------

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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lystrupvej 1 ApS for 2020 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 2020 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

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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

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.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende garantistillelser 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.