



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LUNDTOFTEPARKEN 43A APS**  
**SØNDERGADE 5,1, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. februar 2016

---

John Nørgaard

CVR-NR. 37 16 63 40

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 20. oktober - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lundtofteparken 43A ApS Søndergade 5,1 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 16 63 40 Stiftet: 20. oktober 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 20. oktober - 31. december
<b>Direktion</b>	John Nørgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Søndergade 5 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 20. oktober - 31. december 2015 for Lundtofteparken 43A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. oktober - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. februar 2016

Direktion

---

John Nørgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Lundtofteparken 43A ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Lundtofteparken 43A ApS for regnskabsåret 20. oktober - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. oktober - 31. december 2015 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.

Aalborg, den 17. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 58.586 kr., og selskabets balance pr. 31.december 2015 udviser en egenkapital på 3.108.586 kr.

Selskabets 1. regnskabsår har været præget af indkøb af selskabets 1. ejendom beliggende i Kgs. Lyngby indeholdende en børnehave og Lyngby-Taarbæk Kommune.

Det er selskabets intention at konsolidere den nuværende portefølje af erhvervsejendomme og udvikle denne, således at denne fortsat giver et positivt drifts- og likviditetsoverskud uden større vedligeholdelseskrav.

Det er ligeledes selskabets intention at erhverve en eller flere velbeliggende erhvervsejendomme til videreudvikling og evt. med videresalg for øje.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## RESULTATOPGØRELSE 20. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>97.062</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-10.282
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>86.780</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-11.107
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>75.673</b>
Skat af årets resultat.....	1	-17.087
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>58.586</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		58.586
<b>I ALT</b> .....		<b>58.586</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.019
Periodeafgrænsningsposter.....		13.334
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>33.353</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>488.271</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>521.624</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.021.624</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.
Anpartskapital.....		50.000
Overført overskud.....		3.058.586
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>3.108.586</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		10.060
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.633.583
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.633.583</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	76.000
Selskabsskat.....		7.027
Anden gæld.....		186.368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>269.395</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.902.978</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.021.624</b>
 Eventualposter mv.	 5	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6	

## NOTER

	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.027	
Regulering af udskudt skat.....	10.060	
	<b>17.087</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 20. oktober 2015.....	0
Tilgang.....	6.510.282
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>6.510.282</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 20. oktober 2015.....	0
Årets værdireguleringer.....	-10.282
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-10.282</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>6.500.000</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på den handelsværdi der er konstateret ved handel mellem uafhængige parter indeværende regnskabsår.

**Egenkapital**

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 20. oktober 2015.....	50.000	0	50.000
Andre reguleringer.....		3.000.000	3.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		58.586	58.586
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>50.000</b>	<b>3.058.586</b>	<b>3.108.586</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	20/10 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	0	3.709.583	76.000	3.400.000
	<b>0</b>	<b>3.709.583</b>	<b>76.000</b>	<b>3.400.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Helma Invest A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Prioritetsgæld, pr. 31. december 2015 3.767 tkr., er sikret i pant ved fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.500 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lundtofteparken 43A ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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 acontoskatter.

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.