

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Lautrup Properties ApS

Adolfsvej 56, 2820 Gentofte

CVR-nr. 37 42 04 09

Årsrapport for perioden 1. april 2017 – 31. marts 2018

Godkendt på generalforsamlingen

den 29/6 2018

Dirigent Kristian Lautrup-Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for perioden 1. april 2017 – 31. marts 2018.....	8
Balance pr. 31. marts 2018	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2017 – 31. marts 2018 for Lautrup Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. juni 2018

Direktion

Kristian Lautrup-Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Lautrup Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lautrup Properties ApS for regnskabsåret 1. april 2017 – 31. marts 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 – 31. marts 2018 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 for 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 tilside-sættelse 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 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 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.

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.

Hellerup, den 28. juni 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Lautrup Properties ApS
Adolphsvej 56
2820 Gentofte
Danmark

CVR nr. 37 42 04 09
Regnskabsår: 1. april – 31. marts
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Kristian Lautrup-Nielsen

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Lautrup Properties ApS formål består i at købe, eje og udvikle fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Lautrup Properties er nyetableret ejendomsinvesterings-selskab med 3 boligudlejningsejendomme og har i løbet af året købt yderligere 1 boligudlejningsejendom med en god og solid forretning. Herudover er moderniseret og renoveret 1 bestående ejendom med en fornuftig afkaststigning som resultat.

Årets resultat udgør et overskud på 2.381.744 kr. og egenkapitalen 3.412.798 kr. Resultatet vurderes som meget tilfredsstillende og alt i alt er selskabets økonomiske situation styrket betydeligt.

Lautrup Properties forventer et tilfredsstillende positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lautrup Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan der oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at sammendrage posterne lejeindtægter og driftsomkostninger. Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer, vicevært og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsjendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en eventuel scrapværdi. Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af og materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.

Afskrivningsperioden er fastsat ud fra den vurderede økonomiske brugstid, der udgør:

Driftsmateriel og inventar 3 – 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Selskabet har indgået en swappaftale. Rentebetalinger i henhold til renteswappen indregnes under finansielle omkostninger, og dagsværdien pr. balancedagen indregnes i "Gæld til realkreditinstitutter" med en tilsvarende regulering direkte på egenkapitalen under "overført resultat".

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. april 2017 - 31. marts 2018

		2017/2018	2016/2017
	Note	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		901.343	860.502
Andre eksterne omkostninger		<u>22.130</u>	<u>117.393</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		879.213	743.109
Afskrivninger.....		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		879.213	743.109
Værdiregulering af ejendomme	1	2.892.427	0
Finansielle omkostninger	2	<u>694.890</u>	<u>660.981</u>
RESULTAT FØR SKAT		3.076.750	82.128
Skat af årets resultat	3	<u>695.006</u>	<u>10.237</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>2.381.744</u></u>	<u><u>71.891</u></u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>2.381.744</u>	<u>71.891</u>
		<u><u>2.381.744</u></u>	<u><u>71.891</u></u>

BALANCE pr. 31. marts 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31-03-2018</u>	<u>31-03-2017</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsjendomme		30.537.500	26.490.822
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	1	30.537.500	26.490.822
 ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>30.537.500</u>	<u>26.490.822</u>
 Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser		158.193	69.650
Andre tilgodehavender		14.848	6.601
Periodeafgrænsningsposter		293.871	47.794
TILGODEHAVENDER		<u>466.912</u>	<u>124.045</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>72.928</u>	<u>216.441</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>539.840</u>	<u>340.486</u>
 AKTIVER I ALT		<u><u>31.077.340</u></u>	<u><u>26.831.308</u></u>

BALANCE pr. 31. marts 2018

<u>PASSIVER</u>	Note	31-03-2018 kr.	31-03-2017 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.212.798	826.248
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	4	3.412.798	1.026.248
Hensættelse til udskudt skat	5	659.245	4.796
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		659.245	4.796
Gæld til realkreditinstitutter	6	19.106.788	19.697.976
Gæld tilknyttede virksomhed (Ansvarlig lånekapital)....		4.600.000	0
Deposita og forudbetalt leje udlejningsejendomme		773.231	677.499
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		24.480.019	20.375.475
Kortfristet del af langfristet gæld	6	565.539	536.412
Skyldig selskabsskat		40.557	5.441
Gæld tilknyttede virksomhed.....		1.752.975	4.639.046
Anden gæld		35.613	116.102
Periodeafgrænsningsposter		130.594	127.788
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		2.525.278	5.424.789
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		27.005.297	25.800.264
PASSIVER I ALT		31.077.340	26.831.308
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
	<u>Investerings-</u>	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>ejendomme</u>
<u>Note 1 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Kostpris, primo	26.490.822	0
Tilgang til kostpris	1.154.251	26.490.822
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris, ultimo	<u>27.645.073</u>	<u>26.490.822</u>
Akkumulerede opskrivninger primo	0	0
Afgang	0	0
Årets regulering.....	<u>2.892.427</u>	<u>0</u>
Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>2.892.427</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>30.537.500</u>	<u>26.490.822</u>

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Allerød, Søborg og København NV.
Dagsværdien er opgjort ud fra 2 eksterne vurderinger.
Driftsafkastet for de 3 ejendomme udgør t.kr. 1.200 og vægtet afkastkrav udgør 4%.

Note 2 - Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, øvrige	586.402	571.807
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	<u>108.488</u>	<u>89.174</u>
	<u>694.890</u>	<u>660.981</u>

Note 3 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	40.557	5.441
Regulering af udskudt skat	<u>654.449</u>	<u>4.796</u>
	<u>695.006</u>	<u>10.237</u>

NOTE R - fortsat

	31-03-2018	31-03-2017
	kr.	kr.
Note 4 - Egenkapital		
Anpartskapital primo/ultimo	200.000	200.000
Overført resultat:		
Saldo primo	826.248	0
Kursregulering renteswap.....	4.806	- 45.643
Driftstilskud	0	800.000
Overført af årets resultat	2.381.744	71.891
Overført til næste år	3.212.798	826.248
Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	0	0
EGENKAPITAL I ALT	3.412.798	1.026.248
Note 5 - Hensættelse til udskudt skat		
Saldo primo	4.796	0
Årets regulering	654.449	4.796
Saldo 31. marts 2017	659.245	4.796

Note 6 - Gældsforpligtelser	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter	565.539	2.544.925	16.561.863
	565.539	2.544.925	16.561.863

Kursværdien af prioritetsgæld udgør pr. 31. marts 2018 t.kr. 19.754.

Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2018 udgør t.kr. 30.538.

Vedligeholdelsespligt for ejendommen Mosevej 14-16

§18 t.kr. 0 og §18b t.kr. -139.

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kristian Lautrup-Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-581309183960

IP: 80.63.xxx.xxx

2018-06-29 10:59:15Z

NEM ID 

Kristian Lautrup-Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-581309183960

IP: 80.63.xxx.xxx

2018-06-29 11:03:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J40Z-FV0C3-H3SVE-YYUOT-KNAE4-0YS3T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>