

# **Lentfer Ejendomme A/S**

Jens P. L. Petersens Vej 1  
6330 Padborg  
CVR-nr. 37834599

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2020

**Dirigent**

---

Navn: Christa Lentfer Petersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Lentfer Ejendomme A/S  
Jens P. L. Petersens Vej 1  
6330 Padborg

CVR-nr.: 37834599  
Stiftet: 28.06.2016  
Hjemsted: Aabenraa  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Bestyrelse

Jan Gerber  
Martin Lentfer Petersen  
Christa Lentfer Petersen

### Direktion

Christa Lentfer Petersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg  
Kundeansvarlig partner: Jens-Ole Bøgild

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Lentfer Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frøslev, den 28.02.2020

### Direktion

Christa Lentfer Petersen

### Bestyrelse

Jan Gerber

Martin Lentfer Petersen

Christa Lentfer Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Lentfer Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lentfer Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 28.02.2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30127

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2019

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.295.502</b>	<b>7.498.600</b>
Af- og nedskrivninger		(2.086.353)	(1.763.827)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.209.150</b>	<b>5.734.773</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		31.524	0
Andre finansielle indtægter		114.529	0
Andre finansielle omkostninger		(740.213)	(689.117)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.614.989</b>	<b>5.045.656</b>
Skat af årets resultat	1	(1.240.493)	(1.115.793)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.374.496</b>	<b>3.929.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		4.374.496	3.929.863
		<b>4.374.496</b>	<b>3.929.863</b>



**Balance pr. 31.12.2019**

	<b>Note</b>	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		70.486.675	60.863.175
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>70.486.675</b>	<b>60.863.175</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>70.486.675</b>	<b>60.863.175</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.391.189	738.937
Andre tilgodehavender		0	900.361
Periodeafgrænsningsposter		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.391.189</b>	<b>1.639.298</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.269.629	1.155.100
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.269.629</b>	<b>1.155.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.660.818</b>	<b>2.794.398</b>
<b>Aktiver</b>		<b>73.147.492</b>	<b>63.657.573</b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<b>Note</b>	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		35.363.943	30.989.447
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>35.863.943</b>	<b>31.489.447</b>
Udskudt skat		2.519.000	2.317.000
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		<b>2.519.000</b>	<b>2.317.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.894.701	22.526.340
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	3	<b>23.894.701</b>	<b>22.526.340</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtigelser	3	2.064.879	1.882.436
Bankgæld		4.516.647	2.273.779
Deposita		2.079.690	1.745.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	791.778
Modtagne forudbetalinger		603.245	0
Anden gæld		578.373	0
Skyldig selskabskat		1.002.014	631.793
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>10.869.848</b>	<b>7.324.786</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>37.283.549</b>	<b>29.851.126</b>
<b>Passiver</b>		<b>73.147.492</b>	<b>63.657.573</b>
Eventualforpligtigelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2019

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	30.989.447	0	31.489.447
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.374.496	0	4.374.496
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>35.363.943</b>	<b>0</b>	<b>35.863.943</b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.002.014	631.793
Ændring af udskudt skat	202.000	484.000
Regulering af tidligere år	36.479	0
	<b>1.240.493</b>	<b>1.115.793</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	65.913.580
Tilgange	11.709.853
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>77.623.433</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.050.405)
Årets afskrivninger	(2.086.353)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(7.136.758)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.486.675</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.064.879	1.882.436	23.894.701	17.585.104
	<b>2.064.879</b>	<b>1.882.436</b>	<b>23.894.701</b>	<b>17.585.104</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lentfer Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter mv. er deponeret skadesløse- og ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger på 26.229 tkr. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme mv. udgør 70.487 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles for de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-25 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.



# PENNEO

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

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

## Martin Lentfer Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212422044562

IP: 78.157.xxx.xxx

2020-03-23 10:16:22Z

NEM ID 

## Jan Gerber

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-065801793313

IP: 185.5.xxx.xxx

2020-03-23 11:29:48Z

NEM ID 

## Christa Lentfer Petersen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-089025351457

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-03-23 13:04:08Z

NEM ID 

## Christa Lentfer Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-089025351457

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-03-23 13:04:08Z

NEM ID 

## Christa Lentfer Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-089025351457

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-03-23 13:04:08Z

NEM ID 

## Jens Ole Bøgild

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:25973002

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-03-23 14:10:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DY00YFK6FQ-TF3PT-Z8ZED-J31KL-KJZE1

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>