

# LR Invest ApS

Valdemarsgade 35, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 38 01 83 10

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.03.20

Ivan Tougaard Laursen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

LR Invest ApS  
Valdemarsgade 35  
8000 Aarhus C  
Telefon: 22 64 12 07  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 38 01 83 10  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Anne Mette Rønde  
Direktør Ivan Tougaard Laursen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for LR Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aarhus C, den 3. februar 2020

### **Direktionen**

Anne Mette Rønde  
Direktør

Ivan Tougaard Laursen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i LR Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LR Invest ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. februar 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne8834

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 24.461 mod DKK 11.626 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 97.182.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>78.262</b>	<b>61.086</b>
Finansielle omkostninger	-46.827	-46.182
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.435</b>	<b>14.904</b>
Skat af årets resultat	-6.974	-3.278
<b>Årets resultat</b>	<b>24.461</b>	<b>11.626</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	24.461	11.626
<b>I alt</b>	<b>24.461</b>	<b>11.626</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	2.670.746	2.670.746
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.670.746</b>	<b>2.670.746</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.670.746</b>	<b>2.670.746</b>
	Udskudt skatteaktiv	2.000	2.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>96.452</b>	<b>67.180</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>98.452</b>	<b>69.180</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.769.198</b>	<b>2.739.926</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	47.182	22.721
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>97.182</b>	<b>72.721</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.977.000	2.000.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.977.000</b>	<b>2.000.000</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	23.000	0
	Selskabsskat	4.974	9.350
	Anden gæld	667.042	657.855
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>695.016</b>	<b>667.205</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.672.016</b>	<b>2.667.205</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.769.198</b>	<b>2.739.926</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	50.000	11.095
Forslag til resultatdisponering	0	11.626
Saldo pr. 31.12.18	50.000	22.721
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	50.000	22.721
Forslag til resultatdisponering	0	24.461
Saldo pr. 31.12.19	50.000	47.182

## 1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	2.670.746
Kostpris pr. 31.12.19	2.670.746
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	2.670.746

Ejendommen er værdiansat til vurderet markedsværdi baseret på priser for tilsvarende ejendomme i området.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	23.000	1.596.000	2.000.000	2.000.000
I alt	23.000	1.596.000	2.000.000	2.000.000

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.671.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

###### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

###### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### **Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

##### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

##### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### **BALANCE**

##### **Materielle anlægsaktiver**

###### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

#### Periodeafgrænsningsposter

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gæl-

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

dens pålydende værdi.