
Lille Ejendom ApS

M.P. Bruuns Gade 36, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 58 25 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/6 2019

Klaus Gad
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lille Ejendom 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2019

Direktion

Klaus Gad
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lille Ejendom ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lille Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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, den 13. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lille Ejendom ApS
M.P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 58 25 26
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Klaus Gad

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------|-----------------|----------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -82.015 | -18.750 |
| Bruttoresultat | | -82.015 | -18.750 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | -4.794 | -7.515 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -415.384 | 0 |
| Resultat før skat | | -502.193 | -26.265 |
| Skat af årets resultat | 3 | 101.779 | 0 |
| Årets resultat | | -400.414 | -26.265 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-----------------|----------------|
| Overført resultat | | -400.414 | -26.265 |
| | | -400.414 | -26.265 |

Balance 31. december

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 66.666.654 | 22.148.250 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 66.666.654 | 22.148.250 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 5 | 37.691 | 42.485 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 37.691 | 42.485 |
| Anlægsaktiver | | 66.704.345 | 22.190.735 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 101.779 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 2.221.688 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.323.467 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 2.323.467 | 0 |
| Aktiver | | 69.027.812 | 22.190.735 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -426.679 | -26.265 |
| Egenkapital | 6 | -376.679 | 23.735 |
| Kreditinstitutter | | 3.075.572 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 61.398.097 | 22.148.250 |
| Anden gæld | | 4.930.822 | 18.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 69.404.491 | 22.167.000 |
| Gældsforpligtelser | | 69.404.491 | 22.167.000 |
| Passiver | | 69.027.812 | 22.190.735 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er opførelse af ejendomme på Trøjborgvej 72-74 med henblik på senere udlejning.

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|----------------|-------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 409.106 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 6.278 | 0 |
| | 415.384 | 0 |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Årets aktuelle skat | -97.654 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -4.125 | 0 |
| | -101.779 | 0 |

4 Materielle anlægsaktiver

| | Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK |
|---|---|
| Kostpris 1. januar | 22.148.250 |
| Tilgang i årets løb | 44.518.404 |
| Kostpris 31. december | 66.666.654 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 66.666.654 |

Noter til årsregnskabet

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|----------------------|----------------------|
| 5 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 50.000 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 50.000 |
| Kostpris 31. december | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | -7.515 | 0 |
| Årets resultat | -4.794 | -7.515 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-12.309</u> | <u>-7.515</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>37.691</u> | <u>42.485</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|---------------|----------|-----------------|-------------------------|
| Parkering ApS | Aarhus | 50.000 | 100% |

6 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | -26.265 | 23.735 |
| Årets resultat | 0 | -400.414 | -400.414 |
| Egenkapital 31. december | <u>50.000</u> | <u>-426.679</u> | <u>-376.679</u> |

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Selskabets materielle anlægsaktiver under opførelse er pantsat overfor kreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabet

Trøjborgvej 74 ApS' gældsforpligtelser med kreditinstitut.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JS World Media Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået entreprisekontrakt, der pr. 31. december 2018 udgør en restforpligtelse TDKK 31.032 overfor totalentreprenør i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lille Ejendom ApS for 2018 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.

Årsregnskab for 2018 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.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 JS Media World Holding A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.