


## **Ved Lunden 3-5 ApS**

Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup  
CVR-nr. 38965557

## **Årsrapport 25.09.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.10.2018

**Dirigent**



---

Navn: Linda Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/2018	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ved Lunden 3-5 ApS  
Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 38965557

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 25.09.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Kurt Dam Sørensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.09.2017 - 30.06.2018 for Ved Lunden 3-5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

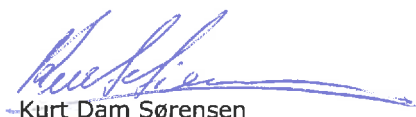
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 23.10.2018

**Direktion**



Kurt Dam Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ved Lunden 3-5 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ved Lunden 3-5 ApS for regnskabsåret 25.09.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2017 - 30.06.2018 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.

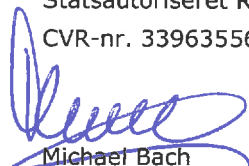
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23.10.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 106 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>332.457</b>
Af- og nedskrivninger		(91.486)
<b>Driftsresultat</b>		<b>240.971</b>
Andre finansielle omkostninger		(99.596)
<b>Resultat før skat</b>		<b>141.375</b>
Skat af årets resultat	1	(35.354)
<b>Årets resultat</b>		<b>106.021</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		80.000
Overført resultat		26.021
		<b>106.021</b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.561.644
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>6.561.644</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>6.561.644</b>
 Likvide beholdninger		 156.065
 Omsætningsaktiver		 156.065
 <b>Aktiver</b>		 <b>6.717.709</b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		26.021
Forslag til udbytte for regnskabsåret		80.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>156.021</u></b>
Udskudt skat		30.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>30.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.746.759
Skyldige sambeskatningsbidrag		5.354
Anden gæld		2.240.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>5.992.113</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	269.724
Deposita		199.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.113
Anden gæld		40.238
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>539.575</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.531.688</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.717.709</u></b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitalopgørelse for 2017/2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	0	26.021	80.000	106.021
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>26.021</b>	<b>80.000</b>	<b>156.021</b>

## Noter

	<b>2017/2018</b>		
	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat			5.354
Ændring af udskudt skat			30.000
			<b>35.354</b>
			<b>Grunde og bygninger</b>
			<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
Tilgange			6.653.130
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>6.653.130</b>
Årets afskrivninger			(91.486)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>(91.486)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>6.561.644</b>
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>2017/2018</b>	<b>kr.</b>
	<b>2017/2018</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	169.724	3.746.759	3.078.841
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	5.354	0
Anden gæld	100.000	2.240.000	1.840.000
	<b>269.724</b>	<b>5.992.113</b>	<b>4.918.841</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HFEK Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme på nom. 3.984 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2018 af pantsatte ejendomme udgør 6.562 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Nærværende årsrapport omfatter perioden 25.09.2017 – 30.06.2018 og er selskabets første regnskabsår. Som følge heraf er ikke angivet sammenligningstal i årsrapporten.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsskatter der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### 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 af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, låneomkostninger 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 posterings direkte på egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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 provenuet 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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.