

**LACH ejendomme A/S**  
Kastaniehøjvej 4, 8600 Silkeborg

**CVR-nr. 39 26 88 41**

**Årsrapport**

**10. januar - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2018.

---

Christian Aagaard Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 10. januar - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. januar - 30. september 2018 for LACH ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. januar - 30. september 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. december 2018

### **Direktion**

Christian Aagaard Nielsen

### **Bestyrelse**

Lars Hansen

Dorthe Hansen

Karen Thorø Aagaard

Christian Aagaard Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionærerne i LACH ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for LACH ejendomme A/S for regnskabsåret 10. januar - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 13. december 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne16538

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	LACH ejendomme A/S Kastaniehøjvej 4 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 39 26 88 41
	Stiftet: 10. januar 2018
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 10. januar - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Lars Hansen Dorthe Hansen Karen Thorø Aagaard Christian Aagaard Nielsen
<b>Direktion</b>	Christian Aagaard Nielsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

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

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af tomgang i forbindelse med istandsættelse af lokaler inden udlejning.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LACH ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LACH ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	10/1 2018 - 30/9 2018
<b>Bruttotab</b>	<b>-43.780</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-8.673
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-52.453</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-569
<b>Resultat før skat</b>	<b>-53.022</b>
Skat af årets resultat	1.480
<b>Årets resultat</b>	<b>-51.542</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-51.542
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-51.542</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>30/9 2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1	Grunde og bygninger	<u>1.335.144</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.335.144</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.335.144</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.480
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.272</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.752</u>
	Likvide beholdninger	<u>64.232</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>68.984</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.404.128</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	30/9 2018
Note	<u>30/9 2018</u>
<b>Egenkapital</b>	
2 Virksomhedskapital	500.000
3 Overført resultat	-41.542
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>458.458</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
4 Gæld til tilknyttet virksomhed	<u>818.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>818.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	92.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.170
Anden gæld	22.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>127.670</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>945.670</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>1.404.128</b></u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>6 Eventualposter</b>	

## Noter

---

### 1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgang	1.343.817
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>1.343.817</b>
Årets afskrivninger	8.673
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b>8.673</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>1.335.144</b>

### 2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 10. januar 2018	500.000
	<b>500.000</b>

### 3. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	-51.542
Overkurs ved stiftelse	10.000
	<b>-41.542</b>

### 4. Gæld til tilknyttet virksomhed

Gæld til tilknyttet virksomhed i alt	910.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-92.000
	<b>818.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	450.000

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bolæjca ApS, CVR-nr. 31629330 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.