

# **LG Ejendomsinvest A/S**

CVR-nr. 13 91 90 89

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.05.14

Michael H. Steffensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 22

---

---

**Selskabet**

---

LG Ejendomsinvest A/S  
Lysagervej 4  
2920 Charlottenlund  
Telefon: 39 64 56 11  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 13 91 90 89

---

**Bestyrelse**

---

Joyce Hagemeister, formand  
Lars Grenaa  
Michael Steffensen

---

**Direktion**

---

Lars Grenaa

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

LG Invest af 15/6 1992 A/S

---

**Associeret virksomhed**

---

Mølevangen I/S, Charlottenlund

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for LG Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29. april 2014

**Direktionen**

Lars Grenaa

**Bestyrelsen**

Joyce Hagemeister  
Formand

Lars Grenaa

Michael Steffensen

**Til kapitalejeren i LG Ejendomsinvest A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for LG Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING****Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabslovens §210 haft ydet et lån til et ledelsesmedlem, hvorfor selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Selskabet har endvidere ikke indberettet gager rettidigt, og derved ikke indberettet og afregnet tilhørende lønskatter rettidigt, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. april 2014

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hakon Rønn Jensen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering i interessentskabet Møllevangen I/S, samt i selskabsadministration.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 48.730 mod DKK -496.746 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.727.680.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Nettoomsætning</b>	<b>49.001</b>	<b>99.999</b>
Andre eksterne omkostninger	-134.724	-144.419
<b>Bruttotab</b>	<b>-85.723</b>	<b>-44.420</b>
1 Personaleomkostninger	-2.052.608	-1.954.140
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.138.331</b>	<b>-1.998.560</b>
Indtægter af kapitalandele	1.530.816	655.276
2 Andre finansielle indtægter	586.105	619.682
3 Andre finansielle omkostninger	-6.803	-393
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>2.110.118</b>	<b>1.274.565</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-28.213</b>	<b>-723.995</b>
4 Skat af årets resultat	76.943	227.249
<b>Årets resultat</b>	<b>48.730</b>	<b>-496.746</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	14.500.000	0
Overført resultat	-14.451.270	-496.746
<b>I alt</b>	<b>48.730</b>	<b>-496.746</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.000	68.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>68.000</b>	<b>68.000</b>
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.328.821	1.558.005
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.328.821</b>	<b>1.558.005</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.396.821</b>	<b>1.626.005</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.347.430	14.897.703
	Udskudt skatteaktiv	304.192	227.249
	Andre tilgodehavender	2.307	51.000
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	0	82.275
	Periodeafgrænsningsposter	10.330	10.330
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>15.664.259</b>	<b>15.268.557</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>221.584</b>	<b>155.315</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.885.843</b>	<b>15.423.872</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.282.664</b>	<b>17.049.877</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	227.680	14.678.950
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	14.500.000	0
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.727.680</b>	<b>16.678.950</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	83.051	0
	Anden gæld	471.933	370.927
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>554.984</b>	<b>370.927</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>554.984</b>	<b>370.927</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.282.664</b>	<b>17.049.877</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Kunst afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelses-tidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2013	2012
	DKK	DKK

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	2.047.508	1.950.000
Andre omkostninger til social sikring	3.600	4.140
Personaleomkostninger i øvrigt	1.500	0
I alt	2.052.608	1.954.140

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	584.727	612.407
Øvrige finansielle indtægter	1.378	7.275
I alt	586.105	619.682

**3. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	3.051	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.752	393
I alt	6.803	393

	2013 DKK	2012 DKK
<b>4. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	-76.943	-227.249
I alt	-76.943	-227.249

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.12	176.644
Kostpris pr. 31.12.13	176.644
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	108.644
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	108.644
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	68.000

31.12.13      31.12.12  
DKK              DKK

**6. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris pr. 31.12.12	1.873.701	1.873.701
Kostpris pr. 31.12.13	1.873.701	1.873.701
Opskrivninger pr. 31.12.12	-315.696	-60.972
Årets resultat	1.530.816	655.276
Udbytte	-1.760.000	-910.000
Opskrivninger pr. 31.12.13	-544.880	-315.696
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	1.328.821	1.558.005

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Møllevangen I/S, Charlottenlund	50%	2.657.642	3.061.632

## 7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
Saldo pr. 01.01.12	2.000.000	15.175.696	0
Forslag til resultatdisponering	0	-496.746	0
Saldo pr. 31.12.12	2.000.000	14.678.950	0
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>			
Saldo pr. 01.01.13	2.000.000	14.678.950	0
Forslag til resultatdisponering	0	-14.451.270	14.500.000
Saldo pr. 31.12.13	2.000.000	227.680	14.500.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

## 8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser omfatter virksomhedens solidariske hæftelse sammen med øvrige interessenter for Møllevangen I/S's forpligtelser. Den samlede gæld i interessentskabet udgjorde pr. 31. december 2013 kr. 449.650.

Interessentskabets egenkapital udgjorde pr. 31. december 2013 kr. 2.657.642.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Ingen.

**10. Nærtstående parter**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

LG Invest af 15/6 1992 A/S.

	31.12.13	31.12.12
	DKK	DKK
Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:		
Saldo pr. 31.12.12	82.275	0
Rente	2.592	7.275
Indbetalt i årets løb	-84.867	0
Udbetalt i årets løb	0	75.000
Saldo pr. 31.12.13	0	82.275

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning.