

# Lottenburger ApS

Hjemstedsadresse: Kollekollevej 2-4, 3500 Værløse

**CVR-nummer 17 63 09 70**

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024**

---

Thomas Lottenburger Lausen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lottenburger ApS Kollekollevej 2-4 3500 Værløse  Hjemstedskommune: Furesø
<b>Direktion</b>	Thomas Lottenburger Lausen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	01.01.1994
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været ejendomsudlejning.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra søsterselskabet Thomas Lausen A/S for ethvert tilgodehavende, Thomas Lausen A/S har og måtte få herpå. Pr. 31. december 2023 udgør Thomas Lausen A/S' tilgodehavende kr. 12.241.429. Endvidere erklærer Thomas Lausen A/S at ville stille tilstrækkelig likviditet til rådighed for det kommende år.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Lottenburger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 30. april 2024

### Direktion

Thomas Lottenburger Lausen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lottenburger ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lottenburger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 væsentlig 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.

Helsingør, den 30. april 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor  
mne26676

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lottenburger ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.



## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Thomas Lausen Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes selskabets ejendomme til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen. Afskrivningsgrundlaget for grunde og bygninger er ejendommenes dagsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	30 - 50%
-----------	-------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver - fortsat

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Thomas Lausen Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.205.805</b>	<b>593.150</b>
Afskrivninger	460.000	460.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>745.805</b>	<b>133.150</b>
1 Finansielle omkostninger	912.386	539.322
<b>Resultat før skat</b>	<b>-166.581</b>	<b>-406.172</b>
2 Skat af årets resultat	-35.116	-85.610
<b>Årets resultat</b>	<b>-131.465</b>	<b>-320.562</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-19.968	-19.968
Overført til overført resultat	-111.497	-300.594
<b>Disponeret</b>	<b>-131.465</b>	<b>-320.562</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2023	2022
3 Grunde og bygninger	29.880.000	30.340.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>29.880.000</b>	<b>30.340.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>29.880.000</b>	<b>30.340.000</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	185.577	154.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.500.000	0
Udsudte skatteaktiver	415.300	651.180
Kortfristet tilgodehavende skat	258.368	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.359.245</b>	<b>805.805</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>114</b>	<b>2.458</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.359.359</b>	<b>808.263</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.239.359</b>	<b>31.148.263</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	1.719.218	1.739.186
Overført resultat	1.908.144	-480.359
<b>Egenkapital</b>	<b>3.827.362</b>	<b>1.458.827</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	8.569.655	9.152.207
Langfristet gæld til banker	2.602.005	3.424.604
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	12.241.429	10.867.009
Anden langfristet gæld	4.497.517	4.468.152
<b>4 Langfristet gæld</b>	<b>27.910.606</b>	<b>27.911.972</b>
4 Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	582.551	566.466
4 Kortfristet gæld til banker	722.612	913.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.494	143.335
Anden gæld	156.734	154.496
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.501.391</b>	<b>1.777.464</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>29.411.997</b>	<b>29.689.436</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.239.359</b>	<b>31.148.263</b>

- 5 Personaleomkostninger
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivning</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	1.759.154	-179.765	1.779.389
Årets resultat	0	-19.968	-300.594	-320.562
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>1.739.186</b>	<b>-480.359</b>	<b>1.458.827</b>
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	1.739.186	-480.359	1.458.827
Modtaget koncerntilskud	0	0	2.500.000	2.500.000
Årets resultat	0	-19.968	-111.497	-131.465
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>1.719.218</b>	<b>1.908.144</b>	<b>3.827.362</b>

Moderselskabet Thomas Lausen Holding ApS' kapitalejer har givet tilsagn om at moderselskabet på den ordinære generalforsamling vil godkende beslutning om at yde koncerntilskud på 2,5 mio.kr.

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	912.386	539.322
	<b>912.386</b>	<b>539.322</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	-258.368	0
Ændring i hensættelse til udskudt skat	235.880	-85.610
Sambeskatningsbidrag vedrørende tidligere år	-12.628	0
	<b>-35.116</b>	<b>-85.610</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	32.427.475	32.427.475
Anskaffelsessum 31. december	32.427.475	32.427.475
Opskrivninger 1. januar	2.472.525	2.472.525
Opskrivninger 31. december	2.472.525	2.472.525
Afskrivninger 1. januar	4.560.000	4.100.000
Årets afskrivninger	460.000	460.000
Afskrivninger 31. december	5.020.000	4.560.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>29.880.000</b>	<b>30.340.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>Forfald inden 1 år</u>	<u>Forfald 1-5 år</u>	<u>Forfald efter 5 år</u>
<b>4 Langfristet gæld 2023</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	582.551	2.499.621	6.070.034
Gæld til banker	722.612	2.602.005	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.241.429
Huslejedeposita	0	0	688.719
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.808.798	0
	<u>1.305.163</u>	<u>8.910.424</u>	<u>19.000.182</u>

### Langfristet gæld 2022

Gæld til realkreditinstitutter	566.466	2.430.473	6.721.734
Gæld til banker	913.167	3.424.604	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.867.009
Huslejedeposita	0	0	601.873
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.866.279	0
	<u>1.479.633</u>	<u>9.721.356</u>	<u>18.190.616</u>

### 5 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt med restgæld t.kr. 3.325 er tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 8.000 og skadesløsbrev på t.kr. 800 i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 29.880.



## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thomas Lausen Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankgæld. Gælden er maksimeret til 1,3 mio.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Lottenburger Lausen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lottenburger Lausen

Dirigent

ID: d671dd3d-48b7-43bd-a738-8de2659029f5

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 15:29:32

Underskrevet med MitID



## Thomas Lottenburger Lausen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lottenburger Lausen

Direktør

ID: d671dd3d-48b7-43bd-a738-8de2659029f5

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 15:29:32

Underskrevet med MitID



## Kenn Elmgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenn Erik Elmgren

Revisor

ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 15:52:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3eafa3XWyzj251747885

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).