

## **Ejendomsselskabet H. C. Lumbyes Vej 119 ApS**

Anderupvej 60  
5270 Odense N

CVR-nr: 26 14 26 28

### **Årsrapport 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/6 2024



---

Kurt Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter.....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet H. C. Lumbyes Vej 119 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. juni 2024

**Direktion**



Kurt Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet H. C. Lumbyes Vej 119 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet H. C. Lumbyes Vej 119 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Odense, den 24. juni 2024

### Talkymisten

v/Reg. revisor Susanne Nielsen

CVR-nr.: 21304476



Susanne Nielsen

Registreret revisor

mne35436

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ejendomsselskabet H. C. Lumbyes Vej 119 ApS  
Anderupvej 60  
5270 Odense N

E-mail: Anderuplund@mail.dk

CVR-nr.: 26 14 26 28  
Stiftet: 28. juni 2001  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kurt Hansen

**Pengeinstitut** Sydbank  
Sdr. Boulevard 39-41  
5000 Odense C

**Revisor** Talkymisten  
v/Reg. revisor Susanne Nielsen  
Slagkrogen 9  
5220 Odense SØ

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er formueadministration.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 109.634 kr. mod et overskud på 32.667 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.288.213 kr.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet H. C. Lumbyes Vej 119 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden og de danske datterselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Væksthuse	20 år	0 %
Installationer	10 år	0 %
Faste bygninger	50 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner	8 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

#### Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>305.168</b>	<b>350.291</b>
1 Personaleomkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-166.687	-166.687
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>138.481</b>	<b>183.604</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	81.044	113.509
Andre finansielle indtægter.....	778	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-28.335	-17.622
Andre finansielle omkostninger.....	-51.271	-237.384
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>140.697</b>	<b>42.107</b>
Skat af årets resultat.....	-31.063	-9.440
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>109.634</b>	<b>32.667</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	109.634	32.667
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>109.634</b>	<b>32.667</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger .....	1.218.133	1.384.820
Produktionsanlæg og maskiner.....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.218.133</b>	<b>1.384.820</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.218.133</b>	<b>1.384.820</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.229.915	1.174.713
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>1.229.915</b>	<b>1.174.713</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>266.323</b>	<b>229.364</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.496.238</b>	<b>1.404.077</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.714.371</b>	<b>2.788.897</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	325.000	325.000
Overført resultat.....	963.213	853.579
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.288.213</b>	<b>1.178.579</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	89.852	124.458
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>89.852</b>	<b>124.458</b>
Prioritetsgæld.....	209.721	478.141
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>209.721</b>	<b>478.141</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	269.072	260.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13.251	13.250
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	740.494	654.659
Selskabsskat.....	57.916	24.107
Anden gæld.....	45.852	55.148
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.126.585</b>	<b>1.007.719</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.336.306</b>	<b>1.485.860</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.714.371</b>	<b>2.788.897</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo.....	325.000	325.000
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>325.000</b>	<b>325.000</b>
Overført resultat, primo .....	853.579	820.912
Årets resultat.....	109.634	32.667
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>963.213</b>	<b>853.579</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.288.213</b>	<b>1.178.579</b>

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		Restgæld efter 5 år
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo
Prioritetsgæld .....	738.696	478.793
	<u>738.696</u>	<u>478.793</u>
	<u>738.696</u>	<u>478.793</u>
	Kortfristet andel	269.072
	<u>269.072</u>	<u>269.072</u>
	<u>269.072</u>	<u>0</u>
	<u>269.072</u>	<u>0</u>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Dagsværdi af værdipapirer ultimo .....	1.229.915	1.174.714
	<u>1.229.915</u>	<u>1.174.714</u>
	<u>1.229.915</u>	<u>1.174.714</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer .....	40.549	18.698
	<u>40.549</u>	<u>18.698</u>
	<u>40.549</u>	<u>18.698</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer .....	15.310	222.411
	<u>15.310</u>	<u>222.411</u>
	<u>15.310</u>	<u>222.411</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Garantiforpligtelser:	Ingen	
Kautionsforpligtelser:	Ingen	
Huslejeforpligtelser:	Ingen	
Leasingforpligtelser:	Ingen	

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Gartneriet Anderuplund ApS, CVR nr. 20 94 65 47, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

## NOTER

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
H.C. Lumbyes Vej 119 ApS, 5270 Odense N	3.906.000	1.218.133

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 400.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 0 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt kr. 400.000 henligger i selskabets besiddelse.