



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Joe Lambertsen Ejendomme ApS

Stevnsvej 3A, 2.

4600 Køge

(CVR-nr. 26 71 68 10)

Årsrapport for 2022

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023

Allis Lambertsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Joe Lambertsen Ejendomme ApS
Stevnsvej 3A, 2.
4600 Køge

CVR-nr.: 26 71 68 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Direktion Allis Lambertsen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Joe Lambertsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 3. maj 2023

Direktion



Allis Lambertsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Joe Lambertsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Joe Lambertsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 3. maj 2023

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Joe Lambertsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Joe Lambertsen Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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 vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

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

Investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra normalindtjeningsmetoden. Der er ved indregning af selskabets ejendomme anvendt et afkastkrav på 8%. Der henvises her til note 4.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	333.237	491.601
2 Personaleomkostninger	-284.400	-285.377
Driftsresultat	48.837	206.224
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.767	7.468
3 Andre finansielle indtægter	78.613	27.238
4 Andre finansielle omkostninger	-135.156	-121.690
Resultat før skat	9.061	119.240
5 Skat af årets resultat	7.766	-26.322
ÅRETS RESULTAT	16.827	92.918
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	16.827	92.918
Anvendelse i alt	16.827	92.918

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
6 Investeringsejendomme	3.475.000	9.575.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.000	31.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.506.000	9.606.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.506.000	9.606.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.658	1.720
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.572.037	233.149
Selskabsskat	0	880
Andre tilgodehavender	10.599	0
Periodeafgrænsningsposter	24.731	55.344
Tilgodehavender i alt	1.637.025	291.093
7 Værdipapirer	632.106	605.442
Likvide beholdninger	1.366.558	2.047.937
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.635.689	2.944.472
AKTIVER I ALT	7.141.689	12.550.472

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	4.057.228	4.040.401
EGENKAPITAL I ALT	4.307.228	4.290.401
Udskudt skat	332.963	1.607.730
HENSÆTTELSER I ALT	332.963	1.607.730
Gæld til realkreditinstitutter	923.901	5.697.355
8 Langfristet gæld i alt	923.901	5.697.355
Gæld til realkreditinstitutter	149.513	658.174
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.843	25.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.277.802	0
Anden gæld	106.439	271.812
Kortfristet gæld i alt	1.577.597	954.986
GÆLD I ALT	2.501.498	6.652.341
PASSIVER I ALT	7.141.689	12.550.472
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
9 Eventualposter		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er investering i erhvervsejendomme samt virksomhed, der står i naturlig forbindelse hermed.		
2 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	284.400	284.400
Andre udgifter til social sikring	0	977
	<u>284.400</u>	<u>285.377</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Årets dagsværdiregulering på børsnoterede værdipapirer	48.700	22.813
Øvrige finansielle indtægter	29.913	4.425
	<u>78.613</u>	<u>27.238</u>
4 Finansielle omkostninger		
Årets dagsværdiregulering på børsnoterede værdipapirer	22.036	0
Øvrige finansielle omkostninger	113.120	121.690
	<u>135.156</u>	<u>121.690</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.277.802	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.274.767	26.322
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10.801	0
	<u>-7.766</u>	<u>26.322</u>

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
6 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	3.475.000	9.575.000
Afkastsats	8,0%	8,0%
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav på 8%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	7,5%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.705.000	230.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	8,5%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.275.000	-200.000
7 Værdipapirer	Noterede	Unoterede
Dagsværdi primo	<u>605.442</u>	<u>0</u>
Årets dagsværdiregulering	<u>26.664</u>	<u>0</u>
Dagsværdi ultimo	<u>632.106</u>	<u>0</u>
8 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>350.743</u>	<u>3.060.478</u>

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

9 Eventualposter

Sambeskatning

Joe Lambertsen Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Joe Lambertsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.487.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>1.375.000</u>