

**LNV Ejendomme ApS**  
**Udbyhøjvej 69**  
**8930 Randers NØ**

**CVR-nummer 27 71 86 47**

**Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. februar 2022



Lars Martin Vognsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

LNV Ejendomme ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

LNV Ejendomme ApS  
Udbyhøjvej 69  
8930 Randers NØ

### Direktion

Lars Martin Vognsen  
Niels Henrik Vognsen

### Pengeinstitut

Nordea

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for LNV Ejendomme ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 23. februar 2022

**Direktionen:**

  
Lars Martin Vognsen

  
Niels Henrik Vognsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i LNV Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LNV Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers SØ, 23. februar 2022

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Amstrup  
Statsautoriseret revisor  
mnr11905

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering og finansiering samt udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020/21	2019/20
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>318.946</b>	<b>314</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>318.946</b>	<b>314</b>
	Finansielle omkostninger	-56.857	-59
	<b>Resultat før skat</b>	<b>262.090</b>	<b>255</b>
1	Skat af årets resultat	-57.652	-56
	<b>Årets resultat</b>	<b>204.438</b>	<b>199</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	130.000	150
	Overført resultat	74.438	49
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>204.438</b>	<b>199</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
	Investeringsejendomme	3.900.000	3.900
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.900.000</b>	<b>3.900</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.900.000</b>	<b>3.900</b>
	Andre tilgodehavender	1.000	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>55.984</b>	<b>109</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>56.984</b>	<b>109</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.956.984</b>	<b>4.009</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.584.944	1.511
	Foreslået udbytte	130.000	150
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.839.944</b>	<b>1.786</b>
	Hensættelser til udskudt skat	356.956	356
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>356.956</b>	<b>356</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.613.412	1.684
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.613.412</b>	<b>1.684</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	70.253	69
	Selskabsskat	44.452	43
	Anden gæld	31.967	73
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>146.672</b>	<b>184</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.760.084</b>	<b>1.868</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.956.984</b>	<b>4.009</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	125	1.511	150	1.786
Udbetalt udbytte	0	0	-150	-150
Årets resultat	0	74	130	204
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.585</b>	<b>130</b>	<b>1.840</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	56.452	55
Regulering af udskudt skat	1.200	1
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>57.652</b>	<b>56</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret og forrige regnskabsår ikke haft ansatte udover direktionen, der er ulønnet.		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.317.957	1.394
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.684 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 3.900.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen svarende til årets lejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Randers, hvor afkastkravet er sat til 7%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.