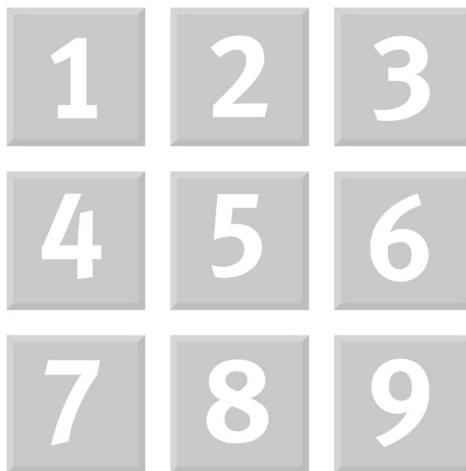


**Lamali ApS**  
Industrivænget 19  
3400 Hillerød

CVR-nr. 27 77 09 91



## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. marts 2022

---

Lars Bilø  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lamali ApS  
Industrivænget 19  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 27 77 09 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 4. juni 2004

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Lars Bilø, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lamali 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 9. marts 2022

### **Direktion**

Lars Bilø  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## **Til kapitalejeren i Lamali ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lamali ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 9. marts 2022

### **DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*  
**CVR-nr. 42 49 17 48**

Anders Nyberg  
Godkendt revisor  
**MNE-nr. mne32725**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lamali ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 balance-dagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i den årlige lejeindtægt fratrukket anslået årlige omkostninger. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 6-7% som ligger i intervallet for Colliers Puls rapport for området Forstæder nord/Sjælland.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, banker, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger**

Modtagne forudbetalinger, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter forudbetalt husleje.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.043.958</b>	<b>1.147.418</b>
Personaleomkostninger	1	-324.300	-162.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>719.658</b>	<b>985.418</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-11.008	-4.635
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>708.650</b>	<b>980.783</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		900.000	-508.504
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.608.650</b>	<b>472.279</b>
Finansielle omkostninger	3	-1.381.512	-314.726
<b>Resultat før skat</b>		<b>227.138</b>	<b>157.553</b>
Skat af årets resultat	4	-50.840	-36.095
<b>Årets resultat</b>		<b>176.298</b>	<b>121.458</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		176.298	121.458
		<b>176.298</b>	<b>121.458</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	25.700.000	24.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	31.626	42.634
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.731.626</b>	<b>24.842.634</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.731.626</b>	<b>24.842.634</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	41.250
Periodeafgrænsningsposter		15.000	20.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.000</b>	<b>61.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>559.916</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>574.916</b>	<b>61.250</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>26.306.542</b>	<b>24.903.884</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.783.619	6.607.321
<b>Egenkapital</b>		<b>7.283.619</b>	<b>7.107.321</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.177.244	3.125.788
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.177.244</b>	<b>3.125.788</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.289.000	9.462.645
Anden gæld		1.004.850	990.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>13.293.850</b>	<b>10.452.645</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	569.237	707.692
Banker	7	2.848	1.823.738
Modtagne forudbetalinger fra kunder		502.425	495.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	76.309
Gæld til tilknyttede virksomheder		618.011	601.886
Anden gæld		834.308	513.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.551.829</b>	<b>4.218.130</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.845.679</b>	<b>14.670.775</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.306.542</b>	<b>24.903.884</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>324.300</u>	<u>162.000</u>
	<b><u>324.300</u></b>	<b><u>162.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>11.008</u>	<u>4.635</u>
	<b><u>11.008</u></b>	<b><u>4.635</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.686	12.443
Andre finansielle omkostninger	<u>1.357.826</u>	<u>302.283</u>
	<b><u>1.381.512</u></b>	<b><u>314.726</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	51.456	36.095
Sambeskatningsbidrag	<u>-616</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.840</u></b>	<b><u>36.095</u></b>



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	20.040.398
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>20.040.398</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	4.759.602
Årets værdireguleringer	<u>900.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>5.659.602</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>25.700.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 4 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>27.800.000</u>	<u>25.700.000</u>	<u>23.800.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.100.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.900.000</u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	<u>67.718</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>67.718</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	<u>36.092</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>36.092</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>31.626</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.979.549	6.774.580
Mellem 1 og 5 år	<u>2.309.451</u>	<u>2.688.065</u>
Langfristet del	12.289.000	9.462.645
Inden for et år	<u>569.237</u>	<u>707.692</u>
	<b><u><u>12.858.237</u></u></b>	<b><u><u>10.170.337</u></u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	<u>1.004.850</u>	<u>990.000</u>
Langfristet del	<u>1.004.850</u>	<u>990.000</u>
Inden for et år	0	15.425
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>834.308</u>	<u>498.080</u>
Kortfristet del	<u>834.308</u>	<u>513.505</u>
	<b><u><u>1.839.158</u></u></b>	<b><u><u>1.503.505</u></u></b>

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lars Bilø Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har påtaget sig leasingforpligtelser på i alt t.kr. 10. pr. 31. december 2021.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 19.375.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 6.375.000 til sikkerhed for bankgæld hos Nykredit samt kr. 13.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 25.700.000.