



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET LEWANDOWSKI APS

RÅDHUSTORVET 4 2. TV., 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. januar 2021

Claus Brandt Lewandowski

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Lewandowski ApS Rådhusstorvet 4 2. tv. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 20 81 31 Stiftet: 19. december 2005 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Claus Brandt Lewandowski
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Lewandowski 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. december 2020

Direktion:

Claus Brandt Lewandowski

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lewandowski ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lewandowski ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Kolding, den 14. december 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 140 t.kr. mod et overskud på 1.240 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance udviser en egenkapital på 13.100 t.kr.

Selskabet har i årets løb modtaget et koncerntilskud fra selskabets moderselskab, Lewandowski Holding ApS på i alt 8.500 t.kr.

Der er i året foretaget omstrukturering i selskabskonstruktionen i koncernen. Med virkning fra 1. oktober 2019 er selskabet fusioneret med følgende selskaber:

Lewandowski Ejendomme, Frederikshavn ApS
Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS

Fusionen er indarbejdet i årets regnskabstal. Book value-metoden er anvendt og der er dermed ikke sket tilpasning af sammenligningstallene.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.886.359	659
Af- og nedskrivninger.....		-1.064.925	-163
DRIFTSRESULTAT		821.434	496
Andre finansielle indtægter.....	1	61.619	47
Andre finansielle omkostninger.....	2	-628.027	-183
RESULTAT FØR SKAT		255.026	360
Skat af årets resultat.....	3	-115.265	880
ÅRETS RESULTAT		139.761	1.240
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		139.761	1.240
I ALT		139.761	1.240

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		48.375.373	12.023
Materielle anlægsaktiver.....	4	48.375.373	12.023
ANLÆGSAKTIVER.....		48.375.373	12.023
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		174.792	60
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.449
Udskudte skatteaktiver.....		0	880
Andre tilgodehavender.....		0	2
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		275.957	0
Periodeafgrænsningsposter.....		47.872	3
Tilgodehavender.....		498.621	3.394
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		498.621	3.394
AKTIVER.....		48.873.994	15.417

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		375.000	125
Overført resultat.....		12.725.364	1.497
EGENKAPITAL.....	5	13.100.364	1.622
Hensættelse til udskudt skat.....		382.998	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		382.998	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.102.028	7.757
Banklån.....		2.285.200	2.856
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	26.387.228	10.613
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	2.813.688	1.140
Gæld til pengeinstitutter.....		3.427.226	544
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		100.156	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		204.622	17
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		391.991	209
Anden gæld.....		2.065.721	1.267
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.003.404	3.182
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		35.390.632	13.795
PASSIVER.....		48.873.994	15.417
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	47	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	61.619	0	
	61.619	47	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	167.256	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	460.771	183	
	628.027	183	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-275.957	0	
Regulering af udskudt skat.....	391.222	-880	
	115.265	-880	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2019.....		16.746.809	
Tilgang.....		8.844	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....		54.203.200	
Kostpris 30. september 2020.....		70.958.853	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		4.722.830	
Årets afskrivninger.....		1.064.925	
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed.....		16.795.725	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....		22.583.480	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		48.375.373	
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	125.000	1.497.294	1.622.294
Tilgang af egenkapital ved fusion.....	250.000	2.588.309	2.838.309
Koncerntilskud.....		8.500.000	8.500.000
Forslag til resultatdisponering.....		139.761	139.761
Egenkapital 30. september 2020.....	375.000	12.725.364	13.100.364

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	26.344.116	2.242.088	14.924.926	8.325.836	568.586	
Banklån.....	2.856.800	571.600	0	3.428.400	571.600	
	29.200.916	2.813.688	14.924.926	11.754.236	1.140.186	
 Eventualposter mv.						 7
 Eventualforpligtelser						
<p>Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabets bankengagement. Moderselskabets og dette selskab har en samlet ramme på 3,9 mio. kr. Pr. 30. september 2020 udgør bankgælden 3,3 mio. kr.</p> <p>Selskabet er part i en verserende retssag mod tidligere lejer. Selskabet har nedlagt frifindelsespåstand. Ledelsen samt selskabets advokat vurderer ikke, at der er væsentlig risiko i relation til sagen, hvorfor der ikke er indregnet en forpligtelse hertil.</p> <p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lewandowski Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.344 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2020 udgør 48.375 tkr.</p> <p>Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på 27.460 tkr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevene er endvidere deponeret til sikkerhed for moderselskabets bankengagement.</p> <p>Til sikkerhed for anden hæftelse på 10 t.kr. er der givet sikkerhed i ejendommen beliggende, Rådhus Alle 15, 9900 Frederikshavn.</p>						
 Koncernregnskab						 9
<p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for Lewandowski Holding ApS, Rådhusørvet 4 2. tv., CVR-nummer. 26335442</p>						
 Medarbejderforhold						 10
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)</p> <p>Der er kun ansat en direktør, som ikke modtager vederlag.</p>						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lewandowski ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen og balance kan ikke sammenholdes med indeværende år, eftersom selskabet med virkning fra 1. oktober 2019 har fusioneret med to koncernforbundne selskaber. I forbindelse med fusionen er book-value metoden anvendt og der er således ikke sket tilpasning af sammenligningstallene.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.