

## **Lundqvist Ejendomme ApS**

**SKovvej 41  
2820 Gentofte**

**CVR-nr. 29 77 40 56**

### **Årsrapport for 2021/ 22**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
31. marts 2023

---

Carsten Lundqvist  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Lundqvist Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 31. marts 2023

### **Direktion**

Carsten Lundqvist  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejeren i Lundqvist Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Lundqvist Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 31. marts 2023

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Steen Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16626

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lundqvist Ejendomme ApS Skovvej 41 2820 Gentofte
	Telefon: 20724884
	CVR-nr.: 29 77 40 56
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Hjemsted: Gentofte
<b>Direktion</b>	Carsten Lundqvist, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendom sam konsulentbistand.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 167.382, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 869.278.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>84.559</b>	<b>238.752</b>
Personaleomkostninger	2	-65.495	-41.929
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>19.064</b>	<b>196.823</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-98.514	-111.552
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-79.450</b>	<b>85.271</b>
Finansielle omkostninger	3	-133.375	-121.470
<b>Resultat før skat</b>		<b>-212.825</b>	<b>-36.199</b>
Skat af årets resultat		45.443	11.829
<b>Årets resultat</b>		<b>-167.382</b>	<b>-24.370</b>
Overført resultat		-167.382	-24.370
		<b>-167.382</b>	<b>-24.370</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	6.706.990	6.796.385
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>9.119</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.706.990</b></u>	<u><b>6.805.504</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.706.990</b></u>	<u><b>6.805.504</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>83.806</u>	<u>70.496</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>83.806</b></u>	<u><b>70.496</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>83.806</b></u>	<u><b>70.496</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.790.796</b></u></u>	<u><u><b>6.876.000</b></u></u>



## Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		744.278	911.660
<b>Egenkapital</b>		<b>869.278</b>	<b>1.036.660</b>
Hensættelse til udskudt skat		153.586	199.029
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>153.586</b>	<b>199.029</b>
Gæld til realkreditinstitutter		998.141	1.256.398
Deposita		153.845	117.495
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.151.986</b>	<b>1.373.893</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	266.601	263.611
Banker		1.723.026	3.168.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.062	9.460
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.294.902	213.901
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		285.810	591.200
Skyldige moms og afgifter		27.941	18.751
Anden gæld		1.604	613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.615.946</b>	<b>4.266.418</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.767.932</b>	<b>5.640.311</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.790.796</b>	<b>6.876.000</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundqvist Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### 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 finansiel leasing, 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.

#### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter

	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	65.250	40.468
Andre omkostninger til social sikring	245	1.421
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>40</u>
	<b><u>65.495</u></b>	<b><u>41.929</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>133.375</u>	<u>121.470</u>
	<b><u>133.375</u></b>	<b><u>121.470</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2021	<u>8.283.303</u>	<u>234.441</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>8.283.303</u>	<u>234.441</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	1.486.918	225.322
Årets afskrivninger	<u>89.395</u>	<u>9.119</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>1.576.313</u>	<u>234.441</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>6.706.990</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. oktober 2021	30. september 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.520.009	1.264.742	266.601	0
Deposita	117.495	153.845	0	0
	<b>1.637.504</b>	<b>1.418.587</b>	<b>266.601</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2007 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2006 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, t.kr. 2.988, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 6.707.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Lundqvist

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Lundqvist

Direktør

ID: be415e40-e43c-46b5-8e67-4e2420df9f9c

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 10:26:41

Underskrevet med MitID



## Peter Steen Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Peter Steen Christensen

Revisor

ID: 35836976

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 13:59:04

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 995e72ySTpJ249720969

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).