

## LR Ejendomsudlejning ApS

Tangmosevej 97

4600 Køge

(CVR-nr. 30 07 28 47)

## Årsrapport for 2023

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2024

---

Henrik Ahlstrøm Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** LR Ejendomsudlejning ApS  
Tangmosevej 97  
4600 Køge

CVR-nr.: 30 07 28 47  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Direktion** Henrik Ahlstrøm Olsen

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for LR Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 2. maj 2024

### Direktion

Henrik Ahlstrøm Olsen

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

4

**Til kapitalejerne i LR Ejendomsudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LR Ejendomsudlejning ApS for 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 2. maj 2024

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

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for LR Ejendomsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

#### Vareforbrug

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 Svane Køge 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. Der afskrives ikke på grunde. 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:

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3 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 driftsmkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Varebeholdninger

Grunde måles til kostpris.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### 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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>266.530</b>	<b>186.259</b>
Af- og nedskrivninger	-34.659	-23.361
<b>Driftsresultat</b>	<b>231.871</b>	<b>162.898</b>
Andre finansielle indtægter	1.274	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-26.926	-26.271
Andre finansielle omkostninger	-5	-670
<b>Resultat før skat</b>	<b>206.214</b>	<b>135.957</b>
3 Skat af årets resultat	-49.159	-31.448
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>157.055</b>	<b>104.509</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	157.055	104.509
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>157.055</b>	<b>104.509</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger	1.489.599	1.500.016
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.019	5.389
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.538.618</b>	<b>1.505.405</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.538.618</b>	<b>1.505.405</b>
Grunde til videresalg	200.000	200.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.625	13.694
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.750	7.250
Udskudt skatteaktiv	7.290	3.398
Andre tilgodehavender	5.390	730
Periodeafgrænsningsposter	6.205	7.876
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.260</b>	<b>32.948</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>369.696</b>	<b>164.920</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>621.956</b>	<b>397.868</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.160.574</b>	<b>1.903.273</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	803.626	646.571
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>928.626</b>	<b>771.571</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.221	12.273
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.103.959	1.040.445
Skyldigt sambeskatningsbidrag	53.051	36.588
Anden gæld	64.717	42.396
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.231.948</b>	<b>1.131.702</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>1.231.948</b>	<b>1.131.702</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.160.574</b>	<b>1.903.273</b>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

4 Eventualposter

5 Nærtstående parter

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme og udlejning/leasing af biler og lette motorkøretøjer.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	53.051	36.588
Årets regulering af udskudt skat	-3.892	-5.140
	<u>49.159</u>	<u>31.448</u>

**4 Eventualposter****Sambeskatning**

LR Ejendomsudlejning 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 Svane Køge Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**5 Nærtstående parter****Koncernforhold**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Svane Køge Holding ApS, Køge, cvr. nr. 31 47 58 13.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Ahlstrøm Olsen

Direktør

Serienummer: 21d4ef7d-f320-4660-9dc4-9047f6320a80

IP: 193.150.xxx.xxx

2024-05-02 19:45:11 UTC



## Rasmus Emil Dehn Larsen

ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 2fdb4635-5525-4eb9-a9c1-f6d949d15b40

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-05-03 06:20:58 UTC



## Henrik Ahlstrøm Olsen

Dirigent

Serienummer: 21d4ef7d-f320-4660-9dc4-9047f6320a80

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-05-07 06:57:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: DXVJ7-2H2EB-EAYG6-871CT-UZ0BL-31YE4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**