

# L&O Finsen Ejendomme ApS

Toldbodgade 51 B 3, 1253 København K  
CVR-nr. 30 07 65 24

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.06.23

Ole Finsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

L&O Finsen Ejendomme ApS  
Toldbodgade 51 B 3  
1253 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 30 07 65 24  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lotte Finsen  
Ole Finsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for L&O Finsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2023

**Direktionen**

Lotte Finsen

Ole Finsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i L&O Finsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L&O Finsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 19. juni 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16679

Louise Corneliussen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34517

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i Selskabets aktiviteter består i at erhverve aktier i VICH 4661 A/S og Selskabet 4662 ApS og i samarbejde med de øvrige ejere at administrere, modne og afhænde de ubebyggede arealer under Høje Taastrup Planens 3. etape, samt de til VICH 4661 A/S og Selskabet 4662 ApS knyttede ejendomsinteressentskaber, Ejendomsselskabet Taastruphave I/S og Ejendomsselskabet Roskildehave I/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 765.397 mod DKK 1.897.096 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.743.476.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-66.620</b>	<b>-58.833</b>
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-11.793	0
2 Andre finansielle indtægter	1.077.927	2.703.957
3 Andre finansielle omkostninger	-87.699	-206.637
<b>Resultat før skat</b>	<b>911.815</b>	<b>2.438.487</b>
4 Skat af årets resultat	-146.418	-541.391
<b>Årets resultat</b>	<b>765.397</b>	<b>1.897.096</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	765.397	1.897.096
<b>I alt</b>	<b>765.397</b>	<b>1.897.096</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	69.780	81.573
5	Kapitalinteresser	16.432	0
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.161.220	4.101.081
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.247.432</b>	<b>4.182.654</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.247.432</b>	<b>4.182.654</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	48.396
	Andre tilgodehavender	298	197.498
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>298</b>	<b>245.894</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	228.808
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>0</b>	<b>228.808</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.392</b>	<b>105.280</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.690</b>	<b>579.982</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.250.122</b>	<b>4.762.636</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.618.476	2.853.079
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.743.476</b>	<b>2.978.079</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	111.414	108.168
	Selskabsskat	16.418	0
	Anden gæld	1.348.814	1.656.389
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.506.646</b>	<b>1.784.557</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.506.646</b>	<b>1.784.557</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.250.122</b>	<b>4.762.636</b>

<sup>6</sup> Oplysninger om dagsværdi

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	125.000	2.853.079	0
Forslag til resultatdisponering	0	765.397	0
Saldo pr. 31.12.22	125.000	3.618.476	0

	2022	2021
	DKK	DKK

### 1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-11.793	0
---	---------	---

### 2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	8.992
Renteindtægter i øvrigt	0	4.021
Øvrige finansielle indtægter	1.077.927	2.690.944
I alt	1.077.927	2.703.957

### 3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	3.246	0
Renteomkostninger i øvrigt	44.478	206.637
Øvrige finansielle omkostninger	39.975	0
I alt	87.699	206.637

### 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	146.418	659.604
Årets regulering af udskudt skat	0	-137.243
Regulering af skat fra tidligere år	0	19.030
I alt	146.418	541.391

## 5. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalinteres- ser	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.22	75.600	16.432	7.913.956
Kostpris pr. 31.12.22	75.600	16.432	7.913.956
Opskrivninger pr. 01.01.22	5.973	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-11.793	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	-5.820	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	0	-3.812.875
Dagsværdireguleringer i året	0	0	1.060.139
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	0	-2.752.736
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	69.780	16.432	5.161.220

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	0	5.161.220	5.161.220
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-39.975	1.060.139	1.020.164

Unoterede kapitalandele omfatter ideelle andele i to interessentskaber. Dagsværdien for investeringen i interessentskaberne er fastsat til selskabets ideelle andel af interessentskabernes egenkapital jf. senest aflagte årsrapport.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder samt kapitalinteresser**

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i associerede samt kapitalinteresser omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Kapitalandele i associerede virksomheder samt kapitalinteresser

##### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

##### *Kapitalinteresser*

Kapitalinteresser måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

##### *Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit.

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalinteresser, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.