



Tlf.: 59 56 35 43  
kalundborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Banegårdspladsen 1, 2.  
DK-4400 Kalundborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LPA EJENDOMME APS**  
**MØLLEBAKKEN 18, 4400 KALUNDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. april 2023

---

Lars Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LPA Ejendomme ApS Møllebakken 18 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 30 27 76 94 Stiftet: 13. februar 2007 Kommune: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Peder Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LPA 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 17. april 2023

Direktion:

---

Lars Peder Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i LPA Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, 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.

Kalundborg, den 17. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Westergaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne4562

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>467.683</b>	<b>455.187</b>
Af- og nedskrivninger.....		-133.757	-121.917
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>333.926</b>	<b>333.270</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	22.310	20.398
Andre finansielle omkostninger.....	2	-46.986	-27.795
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>309.250</b>	<b>325.873</b>
Skat af årets resultat.....	3	-68.049	-71.701
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>241.201</b>	<b>254.172</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		241.201	254.172
<b>I ALT</b> .....		<b>241.201</b>	<b>254.172</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		7.772.144	5.537.951
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.772.144	5.537.951
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.772.144</b>	<b>5.537.951</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		270.958	392.065
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		189.432	172.918
Periodeafgrænsningsposter.....		5.958	0
Tilgodehavender.....		466.348	564.983
Likvide beholdninger.....		370.298	510.189
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>836.646</b>	<b>1.075.172</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.608.790</b>	<b>6.613.123</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		1.480.229	1.512.724
Overført resultat.....		2.757.861	2.484.166
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.363.090</b>	<b>4.121.890</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		731.006	728.820
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>731.006</b>	<b>728.820</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		670.149	847.508
Banklån.....		185.606	245.602
Huslejedeposita.....		268.000	268.000
Anden gæld.....		2.020.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.143.755	1.361.110
Prioritetsgæld.....		179.294	190.513
Gæld til pengeinstitutter.....		60.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.500	10.000
Selskabsskat.....		65.863	66.902
Anden gæld.....		54.282	73.888
Kortfristede gældsforpligtelser.....		370.939	401.303
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.514.694</b>	<b>1.762.413</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.608.790</b>	<b>6.613.123</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	1.512.724	2.484.165	4.121.889
Forslag til resultatdisponering.....			241.201	241.201
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-32.495	32.495	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.480.229</b>	<b>2.757.861</b>	<b>4.363.090</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.796	8.182		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	16.514	12.216		
	<b>22.310</b>	<b>20.398</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.986	27.795		
	<b>46.986</b>	<b>27.795</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	65.863	66.902		
Regulering af udskudt skat.....	2.186	4.799		
	<b>68.049</b>	<b>71.701</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		5.194.557		
Tilgang.....		2.367.950		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>7.562.507</b>		
Opskrivninger 1. januar 2022.....		2.108.038		
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>2.108.038</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		1.764.644		
Årets afskrivninger .....		133.757		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>1.898.401</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>7.772.144</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		5.874.415		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	849.443	179.294	93.270	1.038.021
Banklån.....	245.606	60.000	0	305.602
Huslejedeposita.....	268.000	0	0	268.000
Anden gæld.....	2.020.000	0	0	0
	<b>3.383.049</b>	<b>239.294</b>	<b>93.270</b>	<b>1.611.623</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LPA HANDEL HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for realkreditgæld på 849.443 kr., er der tinglyst pantebrev i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Grunde og bygninger..... 7.772.144

2022

2021

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LPA Ejendomme ApS for 2022 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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 administration og lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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. 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	80%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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. Skyldig og tilgodehavende 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 på 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.