

# Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Langballevej 30

8320 Mårslet

CVR-nr. 30592484

## Årsrapport 2020/2021

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. februar 2022

---

Katrine Kretschmar Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet Lorentz A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 9. februar 2022

### **Direktion**

Knud-Erik Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Bente Kretzschmar Tagesen  
Formand

Katrine Kretzschmar Nielsen  
Medlem

Knud-Erik Nielsen  
Medlem

## Ejendomsselskabet Lorentz A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Lorentz A/S Langballevej 30 8320 Mårslet
CVR-nr.	30592484
Stiftelsesdato	9. maj 2007
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Bestyrelse</b>	Bente Kretzschmar Tagesen Katrine Kretzschmar Nielsen Knud-Erik Nielsen
<b>Direktion</b>	Knud-Erik Nielsen, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme samt drive anden form for investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 udviser et resultat på kr. 814.949, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en balancesum på kr. 13.251.818, og en egenkapital på kr. 3.586.644.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lorentz A/S for 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

## **Ejendomsselskabet Lorentz A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### **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.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Udbytte**

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

#### **Udskudt skat**

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2020/2021 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>319.101</b>	<b>400.660</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		677.520	-80.719
<b>Driftsresultat</b>		<b>996.621</b>	<b>319.941</b>
Andre finansielle indtægter		905	1.666
Finansielle omkostninger		-182.577	-187.054
<b>Resultat før skat</b>		<b>814.949</b>	<b>134.553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>814.949</b>	<b>134.553</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		814.949	134.553
<b>Resultatdisponering</b>		<b>814.949</b>	<b>134.553</b>

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		13.000.000	12.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.000.000</b>	<b>12.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.000.000</b>	<b>12.200.000</b>
Andre tilgodehavender		19.737	15.232
Periodeafgrænsningsposter		31.769	30.454
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.506</b>	<b>45.686</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>200.312</b>	<b>186.220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>251.818</b>	<b>231.906</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.251.818</b>	<b>12.431.906</b>

Ejendomsselskabet Lorentz A/S

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.100.000	2.100.000
Overført resultat		1.486.644	671.696
<b>Egenkapital</b>		<b>3.586.644</b>	<b>2.771.696</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.743.112	8.850.684
Anden gæld		326.507	323.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>9.069.619</b>	<b>9.174.008</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		111.410	111.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.457	7.349
Gæld til tilknyttede virksomheder		422.313	318.479
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		53.375	48.613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>595.555</b>	<b>486.202</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.665.174</b>	<b>9.660.210</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.251.818</b>	<b>12.431.906</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Ejendomsselskabet Lorentz A/S

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	2.100.000	671.695	2.771.695
Årets resultat		814.949	814.949
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>2.100.000</b>	<b>1.486.644</b>	<b>3.586.644</b>

Virksomhedskapitalen blev den 2. juli 2018 forhøjet med 100.000 kr.

Bortset herfra har virksomhedskapitalen været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommene består af to boligejendomme i Randers C, som er anskaffet i 2007. Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,29 - 4,33 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Randers C.

Ejendommene er på baggrund af ovenstående opskrevet med kr. 677.520 over resultatopgørelsen.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.743.112	111.410	8.295.112
Anden gæld	326.507	0	0
	<b>9.069.619</b>	<b>111.410</b>	<b>8.295.112</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Der er, bortset fra nedenstående, ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet har afgivet kaution for søsterselskabs gæld til pengeinstitutter.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jostika ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Indestående i Grundejernes Investeringsfond udgør 146.795 kr.

Gæld til realkreditinstitutter i alt 8.854.522 kr. er sikret med pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på i alt 13.000.000 kr.

Der er, bortset herfra, ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.