

## Lundin & Normind Ejendomme ApS

Hellerupvej 15A, 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 61 41 63

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Bent Lundin  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledelsespåtegning                                       | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 4                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>        |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6                  |
| Resultatopgørelse                                       | 10                 |
| Balance   | 11                 |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13                 |
| Noter   | 14                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lundin & Normind Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. februar 2022

### **Direktion**

**Bent Lundin**  
Direktør

**Henrik Normind**  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Lundin & Normind Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lundin & Normind Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. februar 2022

### **ReviPoint**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>                | Lundin & Normind Ejendomme ApS<br>Hellerupvej 15A<br>2900 Hellerup           |
|                                 | CVR-nr.: 31 61 41 63   |
|                                 | Stiftet: 28. juni 2008   |
|                                 | Hjemsted: Gentofte   |
|                                 | Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021<br>14. regnskabsår           |
| <b>Direktion</b>                | Bent Lundin, Direktør<br>Henrik Normind, Direktør                            |
| <b>Revision</b>                 | ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S<br>Ragnagade 7<br>2100 København Ø |
| <b>Associerede virksomheder</b> | Bent L. Holding ApS, Danmark<br>Henrik N. Holding ApS, Danmark               |
| <b>Kapitalinteresse</b>         | Ejendommen Ringbakken 10 ApS, Danmark  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 239.218 mod 191.898 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 39.496 mod 41.158 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lundin & Normind Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 15 %      |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>239.218</b> | <b>191.898</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -61.405        | -61.405        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>177.813</b> | <b>130.493</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -127.242       | -77.253        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>50.571</b>  | <b>53.240</b>  |
| 2 Skat af årets resultat                          | -11.075        | -12.082        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>39.496</b>  | <b>41.158</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 39.496         | 41.158         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>39.496</b>  | <b>41.158</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                      |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                                | 2021             | 2020             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |                  |                  |
| Grunde og bygninger                 | 2.803.151        | 2.864.556        |
| Materielle anlægsaktiver i alt      | 2.803.151        | 2.864.556        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 250.000          | 250.000          |
| Finansielle anlægsaktiver i alt     | 250.000          | 250.000          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b>3.053.151</b> | <b>3.114.556</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |                  |                  |
| Tilgodehavende selskabsskat         | 17.906           | 34.513           |
| Andre tilgodehavender               | 0                | 55.118           |
| Tilgodehavender i alt               | 17.906           | 89.631           |
| Likvide beholdninger                | 494.414          | 0                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b>512.320</b>   | <b>89.631</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                | <b>3.565.471</b> | <b>3.204.187</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                       | 2021                    | 2020                    |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note                          |                                       | <u>          </u>       | <u>          </u>       |
| <b>Egenkapital</b>            |                                       |                         |                         |
|                               | Virksomhedskapital                    | 125.000                 | 125.000                 |
|                               | Overført resultat                     | 1.597.809               | 1.558.314               |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>1.722.809</u></b> | <b><u>1.683.314</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                       |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat         | 38.972                  | 33.959                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b><u>38.972</u></b>    | <b><u>33.959</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                       |                         |                         |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter        | 863.885                 | 412.778                 |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder     | 0                       | 762.125                 |
| 3                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>863.885</u>          | <u>1.174.903</u>        |
| 3                             | Kortfristet del af langfristet gæld   | 150.000                 | 140.000                 |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder     | 570.143                 | 0                       |
|                               | Anden gæld                            | 219.662                 | 172.011                 |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>939.805</u>          | <u>312.011</u>          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>1.803.690</u></b> | <b><u>1.486.914</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>3.565.471</u></b> | <b><u>3.204.187</u></b> |

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 125.000                   | 1.558.314                | 1.683.314        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 39.496                   | 39.496           |
|  | <u>125.000</u>            | <u>1.597.810</u>         | <u>1.722.810</u> |

## Noter

|  | 2021              | 2020                                       |                         |                            |
|--|-------------------|--|-------------------------|----------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |  |                         |                            |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 27.379            | 22.201                                     |                         |                            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 99.863            | 55.052                                     |                         |                            |
|  | <b>127.242</b>    | <b>77.253</b>                              |                         |                            |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                   |  |                         |                            |
| Skat af årets resultat                             | 6.094             | 6.512                                      |                         |                            |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 5.013             | 5.426                                      |                         |                            |
| Regulering af tidligere års skat                   | -32               | 144  |                         |                            |
|  | <b>11.075</b>     | <b>12.082</b>                              |                         |                            |
| <b>3. Gældsforpligtelser</b>                       |                   |  |                         |                            |
|  | <b>Gæld i alt</b> | <b>Kortfristet del af langfristet gæld</b> | <b>Langfristet gæld</b> | <b>Restgæld efter 5 år</b> |
|  | <b>31/12 2021</b> |  | <b>31/12 2021</b>       |                            |
| Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.013.885         | 150.000                                    | 863.885                 | 213.885                    |
|  | <b>1.013.885</b>  | <b>150.000</b>                             | <b>863.885</b>          | <b>213.885</b>             |

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.013.885, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 2.803.151.