

---

# ***Lundbyg ApS***

Solvej 3, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 31 76 11 66

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/3 2022

Henrik Lundby  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Lundbyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 13. marts 2022

## Direktion

Henrik Lundby

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Lundbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lundbyg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Ringsted, den 13. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Lundbyg ApS  
Solvej 3  
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 76 11 66  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Næstved

**Direktion**

Henrik Lundby

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Sparekassen Sjælland-Fyn  
Grønnegade 20  
4700 Næstved

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.438.022</b>	<b>1.144.022</b>
Personaleomkostninger	2	-124.557	-129.950
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-303.182	-309.025
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.010.283</b>	<b>705.047</b>
Finansielle indtægter	4	134.061	137.789
Finansielle omkostninger	5	-140.480	-127.594
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.003.864</b>	<b>715.242</b>
Skat af årets resultat	6	-260.902	-196.878
<b>Årets resultat</b>		<b>742.962</b>	<b>518.364</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		742.962	518.364
		<b>742.962</b>	<b>518.364</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		11.185.986	12.464.818
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		223.171	261.984
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>11.409.157</b>	<b>12.726.802</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.409.157</b>	<b>12.726.802</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.722	56.203
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.790.964	3.681.241
Andre tilgodehavender		376.666	347.493
Udskudt skatteaktiv	8	59.000	58.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.325.352</b>	<b>4.143.237</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>211</b>	<b>347</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.325.563</b>	<b>4.143.584</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.734.720</b>	<b>16.870.386</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		6.389.174	5.646.212
<b>Egenkapital</b>		<b>6.515.174</b>	<b>5.772.212</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.320.416	8.160.244
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		261.602	213.378
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>7.582.018</b>	<b>8.373.622</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	357.900	377.000
Kreditinstitutter		463.187	153.953
Modtagne forudbetalinger fra kunder		249.380	381.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.447	43.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		754.688	725.660
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	9	213.378	118.756
Anden gæld		467.548	924.565
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.637.528</b>	<b>2.724.552</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.219.546</b>	<b>11.098.174</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.734.720</b>	<b>16.870.386</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



# Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2020/21</b>			
Egenkapital 1. oktober	126.000	5.646.212	5.772.212
Årets resultat	<u>0</u>	<u>742.962</u>	<u>742.962</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>6.389.174</u></b>	<b><u>6.515.174</u></b>
<b>2019/20</b>			
Egenkapital 1. oktober	126.000	5.127.848	5.253.848
Årets resultat	<u>0</u>	<u>518.364</u>	<u>518.364</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>5.646.212</u></b>	<b><u>5.772.212</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er detailhandel, handel med fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	123.437	128.510
Andre omkostninger til social sikring	1.120	1.440
	<u><b>124.557</b></u>	<u><b>129.950</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	303.182	309.025
	<u><b>303.182</b></u>	<u><b>309.025</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	134.061	136.136
Andre finansielle indtægter	0	1.653
	<u><b>134.061</b></u>	<u><b>137.789</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	140.480	127.594
	<u><b>140.480</b></u>	<u><b>127.594</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	261.602	213.378
Årets udskudte skat	-700	-16.500
	<b>260.902</b>	<b>196.878</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	220.850	157.353
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	2.470	1.825
Ikke aktiveret udskudt skat	37.582	37.700
	<b>260.902</b>	<b>196.878</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	15.469.823	310.500
Tilgang i årets løb	66.596	0
Afgang i årets løb	-1.196.244	0
Kostpris 30. september	14.340.175	310.500
Ned- og afskrivninger 1. oktober	3.005.006	48.516
Årets afskrivninger	249.369	38.813
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-100.186	0
Ned- og afskrivninger 30. september	3.154.189	87.329
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>11.185.986</b>	<b>223.171</b>
Afskrives over	40-100 år	5-10 år

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-643.600	-602.900
Låneomkostninger	-21.300	-23.700
Overført til udskudt skatteaktiv	664.900	626.600
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	664.900	626.600
Nedskrivning til vurderet værdi	-605.900	-568.300
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>59.000</u>	<u>58.300</u>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.854.416	6.652.243
Mellem 1 og 5 år	1.466.000	1.508.001
Langfristet del	<u>7.320.416</u>	<u>8.160.244</u>
Inden for 1 år	<u>357.900</u>	<u>377.000</u>
	<u>7.678.316</u>	<u>8.537.244</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	261.602	213.378
Langfristet del	<u>261.602</u>	<u>213.378</u>
Inden for 1 år	<u>213.378</u>	<u>118.756</u>
	<u>474.980</u>	<u>332.134</u>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>11.185.986</u>	<u>12.464.818</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 4.812.442, der giver pant i grunde og bygninger samt beholdning af ejerlejligheder medregnet under varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>11.185.986</u>	<u>12.464.818</u>

## Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på maks. TDKK 205 vedrørende selskabets beholdning af ejerlejligheder, der oprindeligt er opført med henblik på videresalg.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HCL Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundbyg ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

### Nettoomsætning

Ved salg af materialer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte materialer og tjenesteydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Ved salg og udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme henholdsvis udlejede ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med HCL Holding ApS som administrationselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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