

---

# *Lundbyg ApS*

Solvej 3, 4700 Næstved

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 31 76 11 66

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11/4 2024

Henrik Lundby  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 11. april 2024

**Direktion**

Henrik Lundby  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Lundbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lundbyg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisorers 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 11. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lundbyg ApS Solvej 3 4700 Næstved  CVR-nr: 31 76 11 66 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Næstved
<b>Direktion</b>	Henrik Lundby
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Spækassen Sjælland-Fyn Grønnegade 20 4700 Næstved

# Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.437.336</b>	<b>1.958.574</b>
Personaleomkostninger	2	-132.934	-122.387
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-316.057	-233.818
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>988.345</b>	<b>1.602.369</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	4.274	0
Finansielle indtægter	5	89.600	207.217
Finansielle omkostninger	6	-247.644	-137.178
<b>Resultat før skat</b>		<b>834.575</b>	<b>1.672.408</b>
Skat af årets resultat	7	-226.246	-291.514
<b>Årets resultat</b>		<b>608.329</b>	<b>1.380.894</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.274	0
Overført resultat	604.055	1.380.894
	<b>608.329</b>	<b>1.380.894</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		12.574.108	7.705.989
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		145.545	184.358
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>12.719.653</b>	<b>7.890.347</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	223.170	0
Andre tilgodehavender	10	2.200.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.423.170</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.142.823</b>	<b>7.890.347</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		154.658	316.421
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.026.958	5.922.964
Andre tilgodehavender		447.672	408.241
Udskudt skatteaktiv	11	0	34.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.629.288</b>	<b>6.682.126</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.824</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.631.112</b>	<b>6.682.126</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.773.935</b>	<b>14.572.473</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		130.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		33.925	0
Overført resultat		8.964.327	7.770.068
<b>Egenkapital</b>		<b>9.128.252</b>	<b>7.896.068</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	8.200	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.200</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.856.772	3.953.621
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		183.546	267.014
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>4.040.318</b>	<b>4.220.635</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	148.000	217.000
Kreditinstitutter		1.855.431	254.110
Modtagne forudbetalinger fra kunder		262.391	201.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser		603.507	106.205
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		887.860	784.880
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		260.122	272.851
Anden gæld		579.854	619.087
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.597.165</b>	<b>2.455.770</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.637.483</b>	<b>6.676.405</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.773.935</b>	<b>14.572.473</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	126.000	0	7.770.069	7.896.069
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægnings- metoden	4.000	29.651	590.203	623.854
Korrigeret egenkapital 1. oktober	130.000	29.651	8.360.272	8.519.923
Årets resultat	0	4.274	604.055	608.329
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>130.000</b>	<b>33.925</b>	<b>8.964.327</b>	<b>9.128.252</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	133.295	121.212
Pensioner	110	0
Andre omkostninger til social sikring	-471	1.175
	<u>132.934</u>	<u>122.387</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	316.057	233.818
	<u>316.057</u>	<u>233.818</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af resultat fra tilkn. virk	4.274	0
	<u>4.274</u>	<u>0</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	58.029	205.407
Andre finansielle indtægter	31.571	1.810
	<u>89.600</u>	<u>207.217</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	247.644	137.178
	<u>247.644</u>	<u>137.178</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	183.546	267.014
Årets udskudte skat	42.700	24.500
	<u>226.246</u>	<u>291.514</u>

## 8. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	9.847.462	310.500
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	5.536.648	0
Tilgang i årets løb	2.004.452	0
Afgang i årets løb	-2.686.005	0
Kostpris 30. september	<u>14.702.557</u>	<u>310.500</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.141.474	126.142
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	49.087	0
Årets afskrivninger	277.244	38.813
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-339.356	0
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.128.449</u>	<u>164.955</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>12.574.108</u>	<u>145.545</u>
Afskrives over	<u>40-50 år</u>	<u>5-10 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>9. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Tilgang fusion og køb af virksomhed	189.245	0
Kostpris 30. september	189.245	0
Tilgang fusion og køb af virksomhed	29.651	0
Årets resultat	4.274	0
Værdireguleringer 30. september	33.925	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>223.170</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Brdr. Lundby ApS	Ringkjøbing- Skjern	125.000	50%	446.341	8.548
				<b>446.341</b>	<b>8.548</b>

## 10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
	DKK
Kostpris 1. oktober	0
Tilgang i årets løb	2.200.000
Kostpris 30. september	2.200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>2.200.000</b>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>11. Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	-34.500	-59.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	42.700	24.500
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september</b>	<b>8.200</b>	<b>-34.500</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12. 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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.213.100	3.060.620
Mellem 1 og 5 år	<u>643.672</u>	<u>893.001</u>
Langfristet del	3.856.772	3.953.621
Inden for 1 år	<u>148.000</u>	<u>217.000</u>
	<b><u>4.004.772</u></b>	<b><u>4.170.621</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>183.546</u>	<u>267.014</u>
Langfristet del	183.546	267.014
Inden for 1 år	<u>260.122</u>	<u>272.851</u>
	<b><u>443.668</u></b>	<b><u>539.865</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 5.249.262 11.185.986

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 1.900.000, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af 5.249.262 7.705.989

### Andre eventualforpligtelser

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 udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundbyg ApS for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedssammenlægninger*

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

## Resultatopgørelse

### 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

## 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, andre driftsindtægter, 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.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med HCL Holding ApS som administrationsselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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.

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

Bygninger	40-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

# Noter til årsregnskabet

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.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

## 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 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.

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.

## 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.



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

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