
Lundbyg ApS

Solvej 3, 4700 Næstved

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 76 11 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/2 2020

Henrik Lundby
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 25. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 25. februar 2020

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: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Henrik Lundby

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn
Grønnegade 20
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Lundbyg ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 474.340, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 5.253.848.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		1.227.793	1.793.140
Personaleomkostninger	1	-111.667	-63.064
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-278.202	-285.985
Resultat før finansielle poster		837.924	1.444.091
Finansielle indtægter	3	127.578	14.072
Finansielle omkostninger	4	-306.706	-328.211
Resultat før skat		658.796	1.129.952
Skat af årets resultat	5	-184.456	-283.514
Årets resultat		474.340	846.438

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		474.340	846.438
		474.340	846.438

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		12.649.412	12.832.293
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		300.797	0
Materielle anlægsaktiver	6	12.950.209	12.832.293
Anlægsaktiver		12.950.209	12.832.293
Varebeholdninger	7	0	986.446
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.560	47.459
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.945.105	2.715.673
Andre tilgodehavender		316.437	254.986
Udskudt skatteaktiv	9	41.800	107.500
Tilgodehavender		3.321.902	3.125.618
Likvide beholdninger		106.087	0
Omsætningsaktiver		3.427.989	4.112.064
Aktiver		16.378.198	16.944.357

Balance 30. september

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		5.127.848	4.653.505
Egenkapital	8	5.253.848	4.779.505
Gæld til realkreditinstitutter		8.530.957	7.959.094
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		118.756	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	8.649.713	7.959.094
Gæld til realkreditinstitutter	10	388.000	338.000
Kreditinstitutter		114.080	1.062.934
Modtagne forudbetalinger fra kunder		456.343	482.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		697.748	670.916
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	10	0	378.495
Anden gæld		793.466	1.248.165
Kortfristede gældsforpligtelser		2.474.637	4.205.758
Gældsforpligtelser		11.124.350	12.164.852
Passiver		16.378.198	16.944.357
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	107.229	62.744
Pensioner	532	320
Andre omkostninger til social sikring	406	0
Andre personaleomkostninger	3.500	0
	<u>111.667</u>	<u>63.064</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>278.202</u>	<u>285.985</u>
	<u>278.202</u>	<u>285.985</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	124.801	14.072
Andre finansielle indtægter	<u>2.777</u>	<u>0</u>
	<u>127.578</u>	<u>14.072</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>306.706</u>	<u>328.211</u>
	<u>306.706</u>	<u>328.211</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	118.756	367.114
Årets udskudte skat	<u>65.700</u>	<u>-83.600</u>
	<u>184.456</u>	<u>283.514</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	15.298.588	0
Tilgang i årets løb	85.618	310.500
Kostpris 30. september	<u>15.384.206</u>	<u>310.500</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.466.295	0
Årets afskrivninger	268.499	9.703
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.734.794</u>	<u>9.703</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>12.649.412</u>	<u>300.797</u>
Afskrives over	<u>40-100 år</u>	<u>5-10 år</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK

7 Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>986.446</u>
	<u>0</u>	<u>986.446</u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	126.000	4.653.508	4.779.508
Årets resultat	0	474.340	474.340
Egenkapital 30. september	<u>126.000</u>	<u>5.127.848</u>	<u>5.253.848</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital (fortsat)

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. oktober	126.000	126.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. september	126.000	126.000	126.000	125.000	125.000

9 Udskudt skatteaktiv

	2019	2018
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-547.700	-568.100
Varebeholdninger	0	-3.400
Låneomkostninger	-24.700	-28.900
Overført til udskudt skatteaktiv	572.400	600.400
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	572.400	600.400
Nedskrivning til vurderet værdi	-530.600	-492.900
Regnskabsmæssig værdi	41.800	107.500

Noter til årsregnskabet

10 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.791.958	6.328.093
Mellem 1 og 5 år	1.739.000	1.631.000
Langfristet del	<u>8.530.958</u>	<u>7.959.093</u>
Inden for 1 år	<u>388.000</u>	<u>338.000</u>
	<u>8.918.958</u>	<u>8.297.093</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	118.756	0
Langfristet del	118.756	0
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>378.495</u>
	<u>118.756</u>	<u>378.495</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>12.649.411</u>	<u>12.832.294</u>
Beholdning af ejerlejligheder medregnet under varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>0</u>	<u>986.446</u>

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 6.269.442, der giver pant i grunde og bygninger samt beholdning af ejerlejligheder medregnet under varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>12.649.411</u>	<u>12.832.293</u>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	-------------------

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på maks TDKK 433. Momsreguleringsforpligtelsen udløses helt eller delvist ved hel eller delvis udlejning af 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

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundbyg ApS for 2018/19 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 2018/19 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

12 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. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

resultatopgørelsen.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejerlejligheder til beboelse bestemt for videresalg. Ejerlejlighederne optages til direkte medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af byggeprojekter bestemt for videresalg indregnes i kostprisen over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare omkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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