

## **Lunikvej 2, Greve K/S**

**c/o Michael Bruhn  
Vestergade 17  
4030 Tune**

**CVR-nr. 31 87 47 42**

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2023

---

Michael Bruhn  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lunikvej 2, Greve K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 20. januar 2023

### Direktion

Michael Bruhn  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Lunikvej 2, Greve K/S***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Lunikvej 2, Greve K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kgs. Lyngby, den 20. januar 2023

**Schwartz • Pio & Co**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21333

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lunikvej 2, Greve K/S  
c/o Michael Bruhn  
Vestergade 17  
4030 Tune

CVR-nr.: 31 87 47 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Michael Bruhn, direktør

### Revision

Schwartz • Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41,1  
2800 Kgs. Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at erhverve og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen matr.nr. 14 k Kildebrønde By, Kildebrønde, beliggende Lunikvej 2, 2670 Greve og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.057.529, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.051.448.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lunikvej 2, Greve K/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende drifts- og varmeregnskab indregnes i balance som mellemværende med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Idet virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehaverens personlige indkomstopgørelse vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer, der består af børsnoterede lagerbeskattede investeringsforeninger måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.343.665</b>	<b>1.109.311</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>200.000</u>	<u>2.200.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.543.665</b>	<b>3.309.311</b>
Finansielle indtægter		0	136.324
Finansielle omkostninger		<u>-486.136</u>	<u>-257.980</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.057.529</u></b>	<b><u>3.187.655</u></b>
Overført resultat		<u>1.057.529</u>	<u>3.187.655</u>
		<b><u>1.057.529</u></b>	<b><u>3.187.655</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>23.100.000</u>	<u>22.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>23.100.000</u></b>	<b><u>22.900.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>23.100.000</u></b>	<b><u>22.900.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		138.961	111.078
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.395</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>144.356</u></b>	<b><u>111.078</u></b>
Værdipapirer		<u>1.657.270</u>	<u>1.904.826</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.657.270</u></b>	<b><u>1.904.826</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.672.069</u></b>	<b><u>357.167</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.473.695</u></b>	<b><u>2.373.071</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>26.573.695</u></b>	<b><u>25.273.071</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-4.000.000	-4.000.000
Indbetalt virksomhedskapital		0	0
Overført resultat		7.051.448	5.993.918
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.051.448</u></b>	<b><u>5.993.918</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.671.229	9.228.705
Anden gæld		4.023.114	4.524.351
Selskabsdeltagere og ledelse		4.388.803	3.178.303
Deposita		814.384	755.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>17.897.530</u></b>	<b><u>17.687.234</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	556.980	555.912
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		400.547	440.483
Anden gæld		402.760	356.208
Periodeafgrænsningsposter		264.430	239.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.624.717</u></b>	<b><u>1.591.919</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.522.247</u></b>	<b><u>19.279.153</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>26.573.695</u></b>	<b><u>25.273.071</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	4.000.000	-4.000.000	5.993.919	5.993.919
Årets resultat	0	0	1.057.529	1.057.529
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>4.000.000</b>	<b>-4.000.000</b>	<b>7.051.448</b>	<b>7.051.448</b>

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	<u>16.599.355</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>16.599.355</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	6.300.645
Årets værdireguleringer	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>6.500.645</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>23.100.000</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 1,508 mio. kr. en budgetteret udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 6,75 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstande og udlejningsgrad. Ejendommen er beliggende i et industrikvarter i Greve.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.784.617	9.228.209	556.980	6.440.000
Selskabsdeltagere og ledelse	3.178.303	4.388.803	0	4.388.803
Anden gæld	4.524.351	4.023.114	0	4.023.114
Deposita	<u>755.875</u>	<u>814.384</u>	<u>0</u>	<u>814.384</u>
	<b><u><u>18.243.146</u></u></b>	<b><u><u>18.454.510</u></u></b>	<b><u><u>556.980</u></u></b>	<b><u><u>15.666.301</u></u></b>



## Noter

### 3 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. t.kr. 9.228, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør t.kr. 23.100.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Bruhn

Direktør

Serienummer: 8bc189b5-ec66-48ce-b062-92501e9211d7

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-02-14 11:36:16 UTC



## Kim Hansen Schwartz

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31933595-RID:83121680

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-02-14 11:49:24 UTC



## Michael Bruhn

Dirigent

Serienummer: 8bc189b5-ec66-48ce-b062-92501e9211d7

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-14 12:55:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: NX7XC-TY8W1-PIPEH-XUE23-CCNWO-B56XE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>