



**Ejendomsselskabet af 18. Juni 2013
ApS**

Åboulevarden 52, 3.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 35382232

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.06.2024

Jens Brokholm Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 18. Juni 2013 ApS
Åboulevarden 52, 3.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35382232

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Jannick Lyneborg-Lindberg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet af 18. Juni 2013 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.06.2024

Direktion

Jannick Lyneborg-Lindberg
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 18. Juni 2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 18. Juni 2013 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 20.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikkel Hede Olsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47791

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består af investeringer ved køb og salg af fast ejendom samt drift heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 30 t.kr. og en negativ egenkapital på 619 t.kr.

Selskabets ledelse er opmærksomme på kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende tabt virksomhedskapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabets kapital kan reetableres via egen indtjening eller eventuelle kapitalindskud.

Moderselskabet, Lyne & Lindberg Holding ApS, har tilkendegivet, at det forpligter sig til på anfordring af én eller flere gange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendigt for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder indtil 31.12.2024. På den baggrund er årsregnskabet udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		66.165	(135.174)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		345.773	300.000
Personaleomkostninger	2	(316.031)	(45.659)
Af- og nedskrivninger		0	(1.583)
Driftsresultat		95.907	117.584
Andre finansielle omkostninger	3	(174.713)	(47.303)
Resultat før skat		(78.806)	70.281
Skat af årets resultat		48.676	52.830
Årets resultat		(30.130)	123.111
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(30.130)	123.111
Resultatdisponering		(30.130)	123.111

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		2.873.913	1.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	46.417
Materielle aktiver	4	2.873.913	1.896.417
Anlægsaktiver		2.873.913	1.896.417
Andre tilgodehavender		7.387	18.245
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		94.551	52.830
Periodeafgrænsningsposter		34.180	40.136
Tilgodehavender		136.118	111.211
Likvide beholdninger		12.225	20.353
Omsætningsaktiver		148.343	131.564
Aktiver		3.022.256	2.027.981

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(699.493)	(669.363)
Egenkapital		(619.493)	(589.363)
Udskudt skat		34.270	0
Hensatte forpligtelser		34.270	0
Bankgæld		2.260.542	1.909.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.102	21.310
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.190.426	660.665
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		873	3.212
Anden gæld		72.536	22.757
Kortfristede gældsforpligtelser		3.607.479	2.617.344
Gældsforpligtelser		3.607.479	2.617.344
Passiver		3.022.256	2.027.981
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(669.363)	(589.363)
Årets resultat	0	(30.130)	(30.130)
Egenkapital ultimo	80.000	(699.493)	(619.493)

Noter

1 Going concern

Årets resultat udviser et underskud på 30 t.kr. og en negativ egenkapital på 619 t.kr.

Selskabets ledelse er opmærksomme på kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende tabt virksomhedskapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabets kapital kan reetableres via egen indtjening eller eventuelle kapitalindsud.

Moderselskabet, Lyne & Lindberg Holding ApS, har tilkendegivet, at det forpligter sig til på anfordring af én eller flere gange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendigt for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder indtil 31.12.2024. På den baggrund er årsregnskabet udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	316.031	45.659
	316.031	45.659
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	1	1

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	23.242	25.034
Renteomkostninger i øvrigt	151.211	22.269
Øvrige finansielle omkostninger	260	0
	174.713	47.303

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	1.850.000	48.000
Tilgange	678.140	0
Afgange	0	(48.000)
Kostpris ultimo	2.528.140	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.583)
Tilbageførsel ved afgang	0	1.583
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	345.773	0
Dagsværdireguleringer ultimo	345.773	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.873.913	0

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse og er under udførelse pr. balancedagen. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Harridslev. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen:

Beboelsesejendom: 5,75 procent.

En afvigelse på afkastkravet med gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på hhv. -246 t.kr. og +293 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -192 t.kr. og +228 t.kr.

Normaliseret nettoleje ved færdiggørelse af ejendommen er af ledelsen fastsat i niveauet 177 t.kr. baseret på budgetteret indtægter og udgifter.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand. Ejendommens var i 2022 indregnet til kostpris da ejendommens dagsværdi ikke kunne opgøres pålideligt.

5 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale med en årlig ydelse på 50 t.kr. Leasingaftalen har en restløbetid på 6 mdr. med en samlet restforpligtelse på 25 t.kr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lyne og Lindberg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Lyne & Lindberg Holding ApS, Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.