

# Lansen 13 ApS

**Jeppe Åkjærs Vej 35  
9200 Aalborg SV**

**CVR-nr. 36 56 11 30**

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 22. marts 2021

---

Henrik Dahl Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Lansen 13 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. marts 2021

### Direktion

Henrik Dahl Petersen

Michael Abildgaard Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Lansen 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lansen 13 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Odense, den 22. marts 2021

### **PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen  
Statsautoriseret revisor  
mne11903

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Lansen 13 ApS  
Jeppe Åkjærs Vej 35  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 36 56 11 30  
Kommune: Aalborg  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Dahl Petersen  
Michael Abildgaard Hansen

**Revisor**

PK Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rugårdsvej 46C  
5000 Odense C  
Telefon 65 48 73 00  
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen

**Formål**

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, projektudvikling, investering samt dermed beslægtet virksomhed.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af ejendomme, projektudvikling, investering samt dermed beslægtet virksomhed .

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Dog er det samfundsmæssige problem, omhandlende COVID-19, værd at bemærke. Selskabet har endnu ikke været påvirket af dette.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Det samfundsmæssige problem, i form af COVID-19, forventes ikke at have indflydelse på selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Lansen 13 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelse

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes



## Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionskostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret

## Anvendt regnskabspraksis

efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2020	2019
<b>Bruttoresultat</b>	<b>645.506</b>	<b>424.935</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>645.506</b>	<b>424.935</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.000.000
<b>Driftsresultat - EBIT</b>	<b>645.506</b>	<b>1.424.935</b>
Andre finansielle omkostninger	-58.271	-53.625
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>587.235</b>	<b>1.371.310</b>
Skat af årets resultat	-139.361	-301.689
<b>Årets resultat</b>	<b>447.874</b>	<b>1.069.621</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	447.000	600.000
Overført resultat	874	469.621
	<b>447.874</b>	<b>1.069.621</b>

**Balance 31. december**

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Investeringsejendomme	2	10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme		81.875	0
Andre tilgodehavender		600.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>681.875</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>124.680</b>	<b>918.274</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>806.555</b>	<b>918.274</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>10.806.555</b>	<b>10.918.274</b>

**Balance 31. december**

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.175.551	5.174.678
Forslag til udbytte for regnskabsåret		447.000	600.000
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>5.672.551</b>	<b>5.824.678</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.163.322	1.023.961
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>1.163.322</b>	<b>1.023.961</b>
Deposita		372.147	372.147
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>372.147</b>	<b>372.147</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.910	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.625	9.335
Gæld til associerede virksomheder		3.513.126	3.562.375
Anden gæld		28.076	122.445
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.798	3.333
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.598.535</b>	<b>3.697.488</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>3.970.682</b>	<b>4.069.635</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>10.806.555</b>	<b>10.918.274</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2020	2019
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris, primo		4.600.000
Kostpris 31. december 2020		4.600.000
Opskrivninger, primo		5.400.000
Opskrivninger 31. december 2020		5.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.000.000</u></b>

Investerings ejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsrapport fra anerkendte ejendomsmæglere. Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliseret budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Den væsentligste forudsætning for den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommene er afkastkravet der udgør 7,3% for 2020. Yderligere forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	372.147	372.147	0
	<u>372.147</u>	<u>372.147</u>	<u>0</u>

**4 Eventualposter mv.**  
Ingen kendte.

## Noter

2020

2019

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 11.975, der giver pant i investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000 deponeret til sikkerhed for gæld til selskabsdeltager, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.975 henligger i selskabets besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 10.000

Til sikkerhed for gæld til selskabsdeltager er der givet transport i enhver lejeindtægt fra lejer af ejendommen Lansen 13, 9230 Svenstrup J.

# 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.”

## Henrik Dahl Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-241178135222

IP: 91.150.xxx.xxx

2021-03-22 12:35:26Z

NEM ID 

## Michael Abildgaard Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-618144305518

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-03-25 12:18:33Z

NEM ID 

## Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSA...

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-25 12:36:37Z

NEM ID 

## Henrik Dahl Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-241178135222

IP: 91.150.xxx.xxx

2021-03-25 13:02:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ICOH-XJNZJ-SOZYI-QVY0W-D6GTF-KBXQK

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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