

# Lansen 13 ApS

**Jeppe Åkjærs Vej 35  
9200 Aalborg SV**

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

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 5. april 2023

---

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 2022**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2023

### 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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Odense, den 5. april 2023

### **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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Lansen 13 ApS for 2022 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

Årsregnskabet 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.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, i perioden lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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

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

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## Anvendt regnskabspraksis

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 transaktionsomkostninger. 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 proventuet 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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

	2022	2021
<b>Bruttoresultat</b>	<b>780.168</b>	<b>773.112</b>
Andre finansielle indtægter	79	0
Andre finansielle omkostninger	-57.339	-55.734
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>722.908</b>	<b>717.378</b>
Skat af årets resultat	-159.020	-147.643
<b>Årets resultat</b>	<b>563.888</b>	<b>569.735</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	563.888	569.735
Overført resultat	0	0
	<b>563.888</b>	<b>569.735</b>

**Balance 31. december**

		<b>2022</b>	<b>2021</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>
Selskabsskat		17.320	14.690
Andre tilgodehavender		77.769	600.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>95.089</b>	<b>614.690</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>994.350</b>	<b>448.347</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>1.089.439</b>	<b>1.063.037</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>11.089.439</b>	<b>11.063.037</b>

**Balance 31. december**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.175.552	5.175.551
Forslag til udbytte for regnskabsåret		563.888	569.735
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>5.789.440</b>	<b>5.795.286</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.314.995	1.275.655
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>1.314.995</b>	<b>1.275.655</b>
Deposita		387.479	379.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>387.479</b>	<b>379.680</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.270	12.500
Anden gæld		86.455	83.211
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.501.800	3.516.705
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.597.525</b>	<b>3.612.416</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>3.985.004</b>	<b>3.992.096</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>11.089.439</b>	<b>11.063.037</b>
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	4		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2022	2021
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 7,8% for 2022. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdi regulering i resultatopgørelsen.

### Følsomhedsanalyse, Afkastningskrav ændring +/- 0,5%

<b>Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav</b>	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>+0,50%</u> kr.
Afkastprocent	<u>7,3%</u>	<u>7,8%</u>	<u>8,3%</u>
Dagsværdi	<u>10.658.707</u>	<u>10.000.000</u>	<u>9.420.632</u>
Ændring i dagsværdi	<u>658.707</u>	<u>0</u>	<u>-579.368</u>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	379.681	387.479	0
	<u>379.681</u>	<u>387.479</u>	<u>0</u>

2022

2021

#### 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	10.000.000	10.000.000
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

#### 5 Eventualposter mv.

Ingen kendte.

#### 6 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 2022 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

Direktionsmedlem

Serienummer: 0f934730-73d9-4473-ae25-cd3fdc379be3

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-04-11 07:12:00 UTC



## Michael Abildgaard Hansen

Skovbakken Nibe Holding ApS CVR: 36560835

Direktionsmedlem

Serienummer: b631ba74-bcce-40a9-a8b3-429bb56d5302

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-04-13 10:08:42 UTC



## Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-13 10:11:48 UTC



## Henrik Dahl Pedersen

Dirigent

Serienummer: 0f934730-73d9-4473-ae25-cd3fdc379be3

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-04-13 10:23:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 315NE-B0HSF-6WJ5-JWYK-TBE6B-PPQ5N

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>