



## LGA 7 ApS

Råensvej 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37306789

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.06.2023

---

**Eigild Bødker Christensen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2022                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2022                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

LGA 7 ApS

Råensvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37306789

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jesper Bødker Christensen, direktør

Eigild Bødker Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for LGA 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.06.2023

## Direktion

**Jesper Bødker Christensen**  
direktør

**Eigild Bødker Christensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i LGA 7 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LGA 7 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 21.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udlejning og udvikling af fast ejendom beliggende i København, herunder opførelse af udlejningsejendomme.

# Resultatopgørelse for 2022

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>1.648.627</b> | <b>(19.180)</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0                | 8.551.595        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1.648.627</b> | <b>8.532.415</b> |
| Andre finansielle indtægter                  | 1    | 20.090           | 572              |
| Andre finansielle omkostninger               | 2    | (1.251.924)      | (172.860)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>416.793</b>   | <b>8.360.127</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | (91.694)         | (1.839.228)      |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>325.099</b>   | <b>6.520.899</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført resultat                            |      | 325.099          | 6.520.899        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>325.099</b>   | <b>6.520.899</b> |



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|  | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 73.342.277        | 72.999.997        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 3    | <b>73.342.277</b> | <b>72.999.997</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>73.342.277</b> | <b>72.999.997</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 641.453           | 158.288           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                 | 635.721           |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 483.166           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.124.619</b>  | <b>794.009</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>169.672</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.294.291</b>  | <b>794.009</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>74.636.568</b> | <b>73.794.006</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 16.457.670        | 16.132.571        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>16.507.670</b> | <b>16.182.571</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 6.332.601         | 5.274.575         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>6.332.601</b>  | <b>5.274.575</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 42.192.507        | 42.475.099        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>42.192.507</b> | <b>42.475.099</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 332.692           | 445.060           |
| Bankgæld                                      |      | 0                 | 74.384            |
| Deposita                                      |      | 722.788           | 722.776           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 208.528           | 254.690           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             | 5    | 8.046.221         | 8.045.095         |
| Anden gæld                                    |      | 123.147           | 129.466           |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 170.414           | 190.290           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>9.603.790</b>  | <b>9.861.761</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>51.796.297</b> | <b>52.336.860</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>74.636.568</b> | <b>73.794.006</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                   |                   |
| Koncernforhold                                | 8    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000                         | 16.132.571                                     | 16.182.571        |
| Årets resultat            | 0                              | 325.099  | 325.099           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                  | <b>16.457.670</b>                              | <b>16.507.670</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

|  | 2022          | 2021       |
|--|---------------|------------|
|  | kr.           | kr.        |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 18.635        | 0          |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 1.455         | 572        |
|  | <b>20.090</b> | <b>572</b> |

## 2 Andre finansielle omkostninger

|   | 2022             | 2021           |
|---|------------------|----------------|
|   | kr.              | kr.            |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 419.762          | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 832.162          | 172.860        |
|   | <b>1.251.924</b> | <b>172.860</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 49.643.405                        |
| Tilgange                            | 342.277                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>49.985.682</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | 23.356.595                        |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>23.356.595</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>73.342.277</b>                 |

Investeringsejendom omfatter en ejendom, som er værdiansat til dagsværdi på baggrund af konkrete forhandlinger samt en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen består primært af lejemål til beboelse. Enkelte lejemål udlejes til erhverv. Ejendommen er beliggende i København og er færdiggjort i 2021. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 3,38 % i værdiansættelsen.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -5,2 mio. kr. og +6,0 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -4,0 mio. kr. og +4,7 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 2,53 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og udlejning i 2021.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen anvendt ekstern vurderingsmand.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle

markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2022<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 332.692   | 445.060   | 42.192.507                                    | 40.777.305                            |
|                                | <b>332.692</b>                                    | <b>445.060</b>                                    | <b>42.192.507</b>                             | <b>40.777.305</b>                     |

#### 5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter gæld til selskabet SEBC II ApS.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SEBC I ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev nom. 45.351 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 73.342 t.kr.

#### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
SEBC I ApS, Aalborg, CVR-nr. 35 39 36 25.

# 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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt 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.

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.

### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.