

## **Lautrup Properties ApS**

Adolfsvej 56, 2820 Gentofte

**CVR-nr. 37 42 04 09**

**Årsrapport for perioden  
1. april 2022 til 31. marts 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. september 2023

---

Kristian Lautrup-Nielsen  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

6

Balance 31. marts

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Lautrup Properties ApS.

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. marts 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. september 2023

### Direktion

Kristian Lautrup-Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Lautrup Properties ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lautrup Properties ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 18. september 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Lautrup Properties ApS Adolphsvej 56 2820 Gentofte CVR-nr.: 37 42 04 09 Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023 Stiftet: 26. januar 2016 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Kristian Lautrup-Nielsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 297.914, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 20.795.268.

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

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

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.698.201</b>	<b>1.767.884</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-434.107	2.184.475
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.264.094</b>	<b>3.952.359</b>
Finansielle indtægter		3.945	0
Finansielle omkostninger	2	-1.787.302	-1.501.464
<b>Resultat før skat</b>		<b>-519.263</b>	<b>2.450.895</b>
Skat af årets resultat	3	221.349	-609.899
<b>Årets resultat</b>		<b>-297.914</b>	<b>1.840.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-297.914	1.840.996
		<b>-297.914</b>	<b>1.840.996</b>



## Balance 31. marts

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	78.054.996	77.429.005
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>78.054.996</b>	<b>77.429.005</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>78.054.996</b>	<b>77.429.005</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		555.778	355.255
Andre tilgodehavender		153.014	45.020
Periodeafgrænsningsposter		53.928	53.928
<b>Tilgodehavender</b>		<b>762.720</b>	<b>454.203</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>360.255</b>	<b>329.441</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.122.975</b>	<b>783.644</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>79.177.971</b>	<b>78.212.649</b>

## Balance 31. marts

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		20.595.268	21.380.052
<b>Egenkapital</b>		<b>20.795.268</b>	<b>21.580.052</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.061.936	3.283.285
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.061.936</b>	<b>3.283.285</b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.986.789	47.539.115
Anden gæld		1.476.470	0
Deposita og forudbetalt leje		1.556.634	1.362.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>50.019.893</b>	<b>48.901.231</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.173.958	1.284.156
Banker		1.416.513	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.159.053	1.274.736
Selskabsskat		0	113.014
Anden gæld		302.305	1.481.039
Periodeafgrænsningsposter		249.045	295.136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.300.874</b>	<b>4.448.081</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>55.320.767</b>	<b>53.349.312</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>79.177.971</b>	<b>78.212.649</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. april	200.000	21.380.052	21.580.052
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-486.870	-486.870
Årets resultat	0	-297.914	-297.914
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b>200.000</b>	<b>20.595.268</b>	<b>20.795.268</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-434.107	2.184.475
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>-434.107</u>	<u>2.184.475</u>
	<u><u>-434.107</u></u>	<u><u>2.184.475</u></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	79.099	73.129
Andre finansielle omkostninger	1.708.203	1.428.335
	<u>1.787.302</u>	<u>1.501.464</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	113.014
Regulering af udskudt skat tidligere år	-221.349	496.885
	<u>-221.349</u>	<u>609.899</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. april	62.904.636
Tilgang i årets løb	1.060.098
Kostpris 31. marts	<u>63.964.734</u>
Værdireguleringer 1. april	14.524.369
Årets værdireguleringer	<u>-434.107</u>
Værdireguleringer 31. marts	<u>14.090.262</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>	<b><u><u>78.054.996</u></u></b>

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Allerød, Søborg, Valby, København NV og Vejby. Investeringsejendommene benyttes til beboelse og erhverv. Disse investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Der er foretaget måling på hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsf forhold, herunder afkastprocent, drift og vedligeholdelses budgetter for ejendomme. Ejendommene er i en særdeles god vedligeholdelsesstand, og med en beliggenhed i Allerød, Søborg, Valby, København og Vejby, ledelsen har valgt at anvende en afkastprocent på 3,50 - 4,25%. Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsf forhold for den pågældende ejendomstype, udvikling i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og årets ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april kr.	Gæld 31. marts kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	48.823.271	48.160.747	1.173.958	43.332.463
Anden gæld	0	1.476.470	0	0
Deposita og forudbetalt leje	1.362.116	1.556.634	0	0
	<b><u>50.185.387</u></b>	<b><u>51.193.851</u></b>	<b><u>1.173.958</u></b>	<b><u>43.332.463</u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lautrup & CO. ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat mv.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2023 udgør t.kr 78.055.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lautrup Properties ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler 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 mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

### 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.