

Lautrup Properties ApS

Adolfsvej 56, 2820 Gentofte

CVR-nr. 37 42 04 09

**Årsrapport for perioden
1. april 2021 til 31. marts 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. september 2022

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 2021 - 31. marts 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26. september 2022

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 2021 - 31. marts 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 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.

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 26. september 2022

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

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lautrup Properties ApS Adolfsvej 56 2820 Gentofte CVR-nr.: 37 42 04 09 Regnskabsperiode: 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.840.996, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en egenkapital på kr. 21.580.052.

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	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.767.884	1.344.379
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	2.184.475	5.395.771
Resultat før finansielle poster		3.952.359	6.740.150
Finansielle omkostninger	2	-1.501.464	-952.826
Resultat før skat		2.450.895	5.787.324
Skat af årets resultat	3	-609.899	-1.292.805
Årets resultat		1.840.996	4.494.519
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.840.996	4.494.519
		1.840.996	4.494.519

Balance 31. marts

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	77.429.005	54.165.215
Materielle anlægsaktiver		77.429.005	54.165.215
Anlægsaktiver i alt		77.429.005	54.165.215
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		355.255	247.497
Andre tilgodehavender		45.020	32.449
Periodeafgrænsningsposter		53.928	53.931
Tilgodehavender		454.203	333.877
Likvide beholdninger		329.441	488.850
Omsætningsaktiver i alt		783.644	822.727
Aktiver i alt		78.212.649	54.987.942

Balance 31. marts

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		21.380.052	17.221.960
Egenkapital		21.580.052	17.421.960
Hensættelse til udskudt skat		3.283.285	2.786.400
Hensatte forpligtelser i alt		3.283.285	2.786.400
Gæld til realkreditinstitutter		47.539.115	30.618.286
Deposita og forudbetalt leje		1.362.116	1.155.292
Langfristede gældsforpligtelser	5	48.901.231	31.773.578
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.284.156	900.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.274.736	1.701.607
Selskabsskat		113.014	90.266
Anden gæld		1.481.039	97.010
Periodeafgrænsningsposter		295.136	216.723
Kortfristede gældsforpligtelser		4.448.081	3.006.004
Gældsforpligtelser i alt		53.349.312	34.779.582
Passiver i alt		78.212.649	54.987.942
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. april	200.000	17.221.960	17.421.960
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	317.096	317.096
Årets resultat	0	1.840.996	1.840.996
Tilskud fra koncern	0	2.000.000	2.000.000
Egenkapital 31. marts	200.000	21.380.052	21.580.052

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.184.475</u>	<u>5.395.771</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>2.184.475</u>	<u>5.395.771</u>
	<u>2.184.475</u>	<u>5.395.771</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.129	33.015
Andre finansielle omkostninger	<u>1.428.335</u>	<u>919.811</u>
	<u>1.501.464</u>	<u>952.826</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	113.014	90.266
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>496.885</u>	<u>1.202.539</u>
	<u>609.899</u>	<u>1.292.805</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. april	41.825.321
Tilgang i årets løb	21.079.315
Kostpris 31. marts	<u>62.904.636</u>
Værdireguleringer 1. april	12.339.904
Årets værdireguleringer	2.184.465
Værdireguleringer 31. marts	<u>14.524.369</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u><u>77.429.005</u></u>

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Allerød, Søborg, Valby og København NV. 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 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforshold, herunder afkastprocent, drift og vedligeholdelses budgetter for ejendomme. Ejendommene er i en særdeles god vedligeholdelsesstand, og med en beliggenhed i Allerød, Søborg, Valby og København, ledelsen har valgt at anvende en afkastprocent på 3,00 - 4,50%. Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforshold 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	31.518.684	48.823.271	1.284.156	43.305.432
Deposita og forudbetalt leje	1.155.292	1.362.116	0	0
	<u><u>32.673.976</u></u>	<u><u>50.185.387</u></u>	<u><u>1.284.156</u></u>	<u><u>43.305.432</u></u>

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 2022 udgør t.kr 77.429.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lautrup Properties ApS for 2021/22 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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.