



## DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# ÅRSRAPPORT 2022

## Luca Ejendomme ApS

Tune Center 12B

4030 Tune

CVR nr. 37570346

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 13. juli 2023

### Dirigent

Per Johansen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Luca Ejendomme ApS  
Tune Center 12B  
4030 Tune

Telefon: 4094 3102  
Email: per.johansen@danbolig.dk

CVR-nr.: 37570346  
Stiftelsesdato: 30. marts 2016  
Hjemsted: Greve Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Per Johansen

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 13. juli 2023.

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Luca Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 13. juli 2023

**Direktion:**

Per Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Luca Ejendomme ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Luca Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse 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 revisoreres etiske adfærd (IEASBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Tureby, den 13. juli 2023

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne15510

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering, herunder køb, salg og udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. 212.213.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Luca Ejendomme ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i regnskabet for:

Per Johansen Holding ApS, Tune Center 12b, 4030 Tune, cvr-nr. 20 96 38 32.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 for delkoncerner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita er optaget til kurs 100, normalt svarende til nominel værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige restværdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.



# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat 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. 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.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
1. Bruttofortjeneste/-tab	274.552	215.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	461.875
2. Andre finansielle indtægter	21.127	0
3. Andre finansielle omkostninger	-83.466	-112.061
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>212.213</b>	<b>565.237</b>
4. Skat af årets resultat	-46.691	-124.341
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>165.522</b>	<b>440.896</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	165.522	440.896
<b>Disponeret i alt</b>	<b>165.522</b>	<b>440.896</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5. Investeringsejendomme	<u>2.630.000</u>	<u>6.230.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.630.000</u></b>	<b><u>6.230.000</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Deposita	<u>4.430</u>	<u>4.430</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.430</u></b>	<b><u>4.430</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.634.430</u></b>	<b><u>6.234.430</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.405.410	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>12.663</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.405.410</u></b>	<b><u>12.663</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>36.951</u>	<u>69.151</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>36.951</u></b>	<b><u>69.151</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.442.361</u></b>	<b><u>81.814</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.076.791</u></b>	<b><u>6.316.244</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.428.111	1.262.589
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.478.111</u></b>	<b><u>1.312.589</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	147.209	279.532
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>147.209</u></b>	<b><u>279.532</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.154.295	3.092.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.154.295</u></b>	<b><u>3.092.021</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.000	135.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.337	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.825	1.404.376
Anden gæld	209.014	77.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.297.176</u></b>	<b><u>1.632.102</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.451.471</u></b>	<b><u>4.724.123</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>4.076.791</u></b>	<b><u>6.316.244</u></b>

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2022	2021
<b>1. Bruttofortjeneste/-tab</b>		
I den opgjorte bruttofortjeneste/tab indgår der for indeværende regnskabsår en driftsøkonomisk gevinst på tkr. 175 vedrørende salg af anlægsaktiver.		
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	21.127	0
	<u>21.127</u>	<u>0</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditinstitutter	-1.510	-540
Renter, gæld tilknyttede virksomheder	-38.493	-54.014
Renter, Spar Nord -151	-16.545	-34.438
Renter, Spar Nord -488	-26.918	-23.069
	<u>-83.466</u>	<u>-112.061</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-179.014	-22.726
Regulering af udskudt skat	132.323	-101.615
	<u>-46.691</u>	<u>-124.341</u>

## Noter

	2022	2021
	2022	2021
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	4.959.335	4.921.210
Tilgang i årets løb	24.550	38.125
Afgang i årets løb	-3.023.015	0
Opskrivning, primo	1.270.665	808.790
Årets opskrivninger	0	461.875
Tilbageførte opskrivninger	-601.535	0
	<b>2.630.000</b>	<b>6.230.000</b>

Boligejendomme opført til tkr. 2.630 består af 1 stk. udlejningsejendom i Greve kommune.

Ejendommens dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-5% for boligejendommene.

Disse er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 894.

## Noter

2022

2021

### 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moder-selskabet og de øvrige selskaber i den sambeskat-tede koncern for skat af koncernens sambe-skattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede ind-komst fremgår af årsrapporten for Per Johansen Holding ApS, cvr.nr. 20 96 38 32, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Øvrige forpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, tkr. 1.219, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 2.630.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover ovenstående samt sædvanlige forretningsmæssige.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Johansen

Adm. direktør

Serienummer: d716dee0-80f3-4389-8c14-f613cc26c59e

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-07-16 12:29:59 UTC



## Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-07-16 12:41:32 UTC



## Per Johansen

Dirigent

Serienummer: d716dee0-80f3-4389-8c14-f613cc26c59e

IP: 188.181.xxx.xxx

2023-07-16 13:13:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: UQBK8-JI7JB-1YZYV-GAT8J-CE2SG-JESA

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>