



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LV EJENDOMME APS**

**C/O LARS VITTRUP, KAMMAVEJ 12, 5500 MIDDELFART**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. oktober 2023

---

Lars Vittrup

**CVR-NR. 38 17 79 66**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LV Ejendomme ApS c/o Lars Vittrup Kammavej 12 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 38 17 79 66 Stiftet: 10. november 2016 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
<b>Direktion</b>	Lars Vittrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for LV Ejendomme 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28. september 2023

Direktion:

---

Lars Vittrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i LV Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LV Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 28. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>579.245</b>	<b>684.354</b>
Andre finansielle indtægter.....		43.774	6.829
Andre finansielle omkostninger.....	1	-146.156	-152.427
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>476.863</b>	<b>538.756</b>
Skat af årets resultat.....		-104.910	-118.526
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>371.953</b>	<b>420.230</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		371.953	420.230
<b>I ALT</b> .....		<b>371.953</b>	<b>420.230</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		9.390.338	9.390.338
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>9.390.338</b>	<b>9.390.338</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.390.338</b>	<b>9.390.338</b>
Andre tilgodehavender.....		490.596	565.306
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>490.596</b>	<b>565.306</b>
Likvide beholdninger.....		48.645	18.118
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>539.241</b>	<b>583.424</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.929.579</b>	<b>9.973.762</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.959.270	1.587.316
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.009.270</b>	<b>1.637.316</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.545.776	5.694.706
Banklån.....		1.064.012	672.287
Selskabsskat.....		104.910	118.526
Deposita.....		218.146	219.646
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>6.932.844</b>	<b>6.705.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		232.361	314.739
Gæld til pengeinstitutter.....		168.168	363.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.000	8.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		527.556	905.130
Anden gæld.....		51.380	40.080
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>987.465</b>	<b>1.631.281</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.920.309</b>	<b>8.336.446</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.929.579</b>	<b>9.973.762</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	50.000	1.587.317	1.637.317
Forslag til resultatdisponering.....		371.953	371.953
<b>Egenkapital 30. april 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.959.270</b>	<b>2.009.270</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	146.156	152.427	
	<b>146.156</b>	<b>152.427</b>	

### Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Note
Kostpris 1. maj 2022.....	9.390.338	
Kostpris 30. april 2023.....	<b>9.390.338</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....</b>	<b>9.390.338</b>	

Investeringsejendommene består af boligudlejningsejendomme i Middelfart, som er anskaffet i 2017. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast, som ved en normal leje er opgivet til ca. 460 tkr., og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,0 % - 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

### Langfristede gældsforpligtelser

	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.778.137	232.361	4.605.601	6.009.445	
Banklån.....	1.141.459	77.447	754.226	730.001	
Selskabsskat.....	104.910	0	0	118.526	
Deposita.....	218.146	0	218.145	219.646	
	<b>7.242.652</b>	<b>309.808</b>	<b>5.577.972</b>	<b>7.077.618</b>	

### Eventualposter mv.

4

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lars Vittrup Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.778 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 9.390 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.200 tkr., er giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevet på i alt 1.200 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

2022/23

2021/22

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LV Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.