

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2022

### Ejend. Lundby Hovedgade 94 ApS

Lundby Hovedgade 118  
4750 Lundby

CVR nr. 38305271

#### Indsender:

Revisionskontoret i Faxe  
Granvej 2  
4640 Faxe

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 24. april 2023

#### Dirigent

Alex Grahn Johansen

# Indholdsfortegnelse

---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance pr. 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13

Anvendt regnskabspraksis 14

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Ejend. Lundby Hovedgade 94 ApS  
Lundby Hovedgade 118  
4750 Lundby

Telefon: 2623 3732  
Email: lundbyhovedgade94@gmail.com

CVR-nr.: 38305271  
Stiftelsesdato: 3. januar 2017  
Hjemsted: Vordingborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Alex Grahn Johansen

## Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Bankforbindelse

Møns Bank A/S  
Storegade 29  
4780 Stege

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
24. april 2023, på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, af afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. 17.626.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Ejend. Lundby Hovedgade 94 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lundby, den 18. april 2023

**Direktion:**

Alex Grahn Johansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Ejend. Lundby Hovedgade 94 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejend. Lundby Hovedgade 94 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Faxe, den 18. april 2023

### **REVISIONSKONTORET I FAXE**

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab		491	-2.174
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		20.000	235.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>20.491</b>	<b>232.826</b>
Andre finansielle omkostninger		-2.865	-899
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>17.626</b>	<b>231.927</b>
Skat af årets resultat	2.	-3.878	-51.024
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13.748</b>	<b>180.903</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		13.748	180.903
<b>Disponeret i alt</b>		<b>13.748</b>	<b>180.903</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3.		
Investeringsejendomme		<u>1.200.000</u>	<u>1.180.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.200.000</b></u>	<u><b>1.180.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.200.000</b></u>	<u><b>1.180.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Likvide beholdninger		<u>8.675</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>8.675</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>8.675</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>1.208.675</b></u></u>	<u><u><b>1.180.000</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		255.008	241.260
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>305.008</b>	<b>291.260</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		69.277	65.399
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>69.277</b>	<b>65.399</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4.		
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		185.000	215.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>185.000</b>	<b>215.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		30.000	85.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.122	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		610.262	516.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		6	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>649.390</b>	<b>608.341</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>834.390</b>	<b>823.341</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.208.675</b>	<b>1.180.000</b>
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2022	50.000	241.261	291.261
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	13.747	13.747
<b>Egenkapital, 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>255.008</b>	<b>305.008</b>

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2021	50.000	60.357	110.357
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	180.903	180.903
<b>Egenkapital, 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>241.260</b>	<b>291.260</b>

## Noter

### 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings-sats/  
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	3,5	4	4,5
Dagsværdi	1.371.000	1.200.000	1.067.000
Ændring i dagsværdi	171.000	20.000	-133.000

2022 2021

### 2. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	3.878	51.024
	<b>3.878</b>	<b>51.024</b>

Investerings-  
ejendomme

### 3. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	861.713
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>861.713</b>

#### Værdireguleringer:

Værdiregulering, primo	318.287
Årets regulering til dagsværdi	20.000
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>338.287</b>

<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>1.200.000</b>
------------------------------	------------------

2022 2021

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	95.000	125.000
--	--------	---------

### 5. Eventualforpligtelser

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

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld kr. 215.000, er der udstedt ejerpantebrev kr. 325.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 1.200.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejend. Lundby Hovedgade 94 ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

Nettoomsætning indregnes i henhold til indgåede lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 ejendommenes 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 ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.