



**Lundbak Ejendomme ApS**  
**Bagsværd Torv 12, 3. 1., 2880 Bagsværd**

**Årsrapport for 2019**  
**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020

---

Klaus Lundbak  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Lundbak 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 28. maj 2020

### Direktion

Klaus Lundbak  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Lundbak Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Lundbak Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 28. maj 2020

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Finn Brogaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23297

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lundbak Ejendomme ApS Bagsværd Torv 12, 3. 1. 2880 Bagsværd CVR-nr.: 38 78 77 56 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 11. juli 2017 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemsted: Gladsaxe
<b>Direktion</b>	Klaus Lundbak, direktør
<b>Aktionærer</b>	Lundbak Holding ApS ejer samtlige anparter
<b>Revisor</b>	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med ejendoms-administration, -udlejning og - handel og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 44.496, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 31.641.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundbak Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### 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 der 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.

Bruttotab er et sammendrag af huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler samt til administration.

#### 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 og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	ca. 25 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter indestående på bankkonti.

### 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>41.085</b>	<b>31.343</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.009</u>	<u>-24.673</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.076</b>	<b>6.670</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-61.122</u>	<u>-59.116</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-57.046</b>	<b>-52.446</b>
Skat af årets resultat	2	<u>12.550</u>	<u>11.525</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-44.496</u></u></b>	<b><u><u>-40.921</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-44.496</u>	<u>-40.921</u>
		<b><u><u>-44.496</u></u></b>	<b><u><u>-40.921</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.293.770	2.330.779
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.293.770</b>	<b>2.330.779</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.293.770</b>	<b>2.330.779</b>
Andre tilgodehavender		200	200
Udskudt skatteaktiv		17.978	11.538
Periodeafgrænsningsposter		21.430	21.429
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.608</b>	<b>33.167</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.470</b>	<b>16.491</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>69.078</b>	<b>49.658</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.362.848</b>	<b>2.380.437</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-131.641</u>	<u>-87.145</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>-31.641</u></b>	<b><u>12.855</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.226.393</u>	<u>1.274.778</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>1.226.393</u></b>	<b><u>1.274.778</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	50.529	50.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.001	14.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.075.066	999.650
Deposita		<u>28.500</u>	<u>28.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.168.096</u></b>	<b><u>1.092.804</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.394.489</u></b>	<b><u>2.367.582</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.362.848</u></b>	<b><u>2.380.437</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.768	37.731		
Andre finansielle omkostninger	<u>20.354</u>	<u>21.385</u>		
	<b><u>61.122</u></b>	<b><u>59.116</u></b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	-6.440	1.499		
Sambeskatningsbidrag	<u>-6.110</u>	<u>-13.024</u>		
	<b><u>-12.550</u></b>	<b><u>-11.525</u></b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	50.000	-87.145	12.855
Årets resultat	0	0	-44.496	-44.496
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-131.641</u></b>	<b><u>-31.641</u></b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.325.431	1.276.922	50.529	1.100.230
	<b><u>1.325.431</u></b>	<b><u>1.276.922</u></b>	<b><u>50.529</u></b>	<b><u>1.100.230</u></b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lundbak Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra selskabets stiftelse og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling fra selskabets stiftelse eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.276.922, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør kr. 2.293.770.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 50.000 i ovenstående grunde og bygninger.