

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Robert Lund Ejendoms Invest ApS**

**Nordkaperen 25, 8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 40 75 38 93**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2023.

---

**Robert Lund**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Robert Lund Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 5. december 2023

**Direktion**

Robert Lund

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Robert Lund Ejendoms Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Robert Lund Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise 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 (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 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.

Randers, den 5. december 2023

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Finn Jensen Vammen**

statsautoriseret revisor  
mne19677

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Robert Lund Ejendoms Invest ApS Nordkaperen 25 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 40 75 38 93
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Robert Lund
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
<b>Modervirksomhed</b>	Robert Lund Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af beboelsesejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 41 t.kr. mod 32 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 26 t.kr. mod 13 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har et begrænset kapitalberedskab grundet tidligere realiserede underskrud fra driften. Ledelsens forudsætning om fortsat drift i 2023-2024 baserer sig på en forventning om, at de nuværende aktiviteter vil skabe indtjening for selskabet samt at de eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets moderselskab opretholdes. Det er ledelsens vurdering, at disse faciliteter er tilstrækkelige til afdækning af det forventede likviditetsbehov til driften i 2023-2024.

Ledelsen forventer, at selskabets kapital vil blive reetableret gennem fremtidig indtjening.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>40.509</b>	<b>31.767</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-6.921	-15.629
<b>Resultat før skat</b>	<b>33.588</b>	<b>16.138</b>
Skat af årets resultat	-7.370	-3.549
<b>Årets resultat</b>	<b>26.218</b>	<b>12.589</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	26.218	12.589
<b>Disponeret i alt</b>	<b>26.218</b>	<b>12.589</b>

**Balance 30. september**

---

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	583.460	583.460
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>583.460</u>	<u>583.460</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>583.460</u></b>	<b><u>583.460</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	32.166	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>32.166</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>615.626</u></b>	<b><u>583.460</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-141.173	-167.391
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-101.173</b>	<b>-127.391</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	51.422
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	7.370	3.549
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.370	54.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	679.680	629.680
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.549	0
Anden gæld	18.200	18.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	709.429	655.880
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>716.799</b>	<b>710.851</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>615.626</b>	<b>583.460</b>

**1 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	-179.980	-139.980
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.589	12.589
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	-167.391	-127.391
Årets overførte overskud eller underskud	0	26.218	26.218
	<b>40.000</b>	<b>-141.173</b>	<b>-101.173</b>

## Noter

---

### 1. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Robert Lund Invest ApS, CVR-nr. 35678999, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Robert Lund Ejendoms Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokelaer og administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på statusdagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved at anvende en forenklet afkastningsmodel, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast. Denne er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af de aktuelle markedsforhold på statusdagen for den aktuelle ejendomstype, ejendommens beliggenhed. Afkastkravet vurderes at afspejle markedes aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er individuelt for de enkelte ejendomme.

Selskabets ejendom er kategoriseret således:

Ejendomskategori: Boligudlejning

Beliggenhed: Randers

Afkastkrav: 5 %

Årets dagsværdiregulering foretages via resultatopgørelsen.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Robert Lund Ejendoms Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominal værdi.