

## **Lantau Ejendomme ApS**

Stejlbjergvej 10

7120 Vejle Øst

CVR-nr. 40 81 40 35

## **Årsrapport for perioden 26. september 2019 til 31. december 2020**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-  
skabets ordinære generalforsamling den 30.  
juni 2021

---

Benjamin Lantau Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 26. september 2019 - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lantau Ejendomme ApS  
Stejlbjergvej 10  
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 40 81 40 35

Regnskabsperiode: 26. september 2019 - 31. december 2020

Stiftet: 26. september 2019

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Vejle

### Direktion

Benjamin Lantau Petersen, direktør

### Revisor

Revisionskontoret Fredericia-Vejle  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Karetmagervej 11, 2. th.  
7000 Fredericia

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. september 2019 - 31. december 2020 for Lantau 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. september 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. juni 2021

### Direktion

Benjamin Lantau Petersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Lantau Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Lantau Ejendomme ApS for regnskabsåret 26. september 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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.

Fredericia, den 22. juni 2021

Revisionskontoret Fredericia-Vejle  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 34 88 31

Kasper Toftegaard Winkler  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34083

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 788.579, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 828.579.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lantau Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 finansiell leasing, 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.

### 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	40 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### 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.

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

**Resultatopgørelse 26. september 2019 - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.723.113</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.723.113</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-178.557</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.544.556</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-532.455</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.012.101</b>
Skat af årets resultat		<u>-223.522</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>788.579</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>788.579</u>
		<b><u>788.579</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>19.220.985</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.220.985</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.220.985</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.220.985</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		788.579
<b>Egenkapital</b>		<b><u>828.579</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		106.262
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>106.262</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.947.088
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>6.947.088</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	361.700
Banker		7.057.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.126.995
Skyldigt sambeskatningsbidrag		117.260
Anden gæld		650.071
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.339.056</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.286.144</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>19.220.985</u></u></b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
	<u>                  </u>	<u>                  </u>	<u>                  </u>
Egenkapital 26. september 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	788.579	788.579
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>788.579</u></b>	<b><u>828.579</u></b>

## Noter

	<u>2019/2020</u>			
	kr.			
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere				<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder				186.106
Andre finansielle omkostninger				<u>346.349</u>
				<b><u>532.455</u></b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	26. september	31. december	Afdrag	Restgæld
	2019	2020	næste år	efter 5 år
	<u>0</u>	<u>7.308.788</u>	<u>361.700</u>	<u>5.473.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>7.308.788</u>	<u>361.700</u>	<u>5.473.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.308.788</u></b>	<b><u>361.700</u></b>	<b><u>5.473.000</u></b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lantau Capital ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede hæftelse fremgår af årsrapporten for administrations-selskabet.

Hæftelsen udgør den samlede skat for de sambeskattede selskaber, fratrukket egen skyldig skat, der fremgår af regnskabsposten skyldig sambeskatningsbidrag.

Evt. senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten, vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.309, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 11.162.