

*Lundevej 33 ApS
Nydamsvej 45
8362 Hørning*

CVR-nr: 40 82 68 31

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2020 - 30. september 2021*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. december 2021

Dirigent



Lundevej 33 ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance..... | 13 |
| Noter..... | 15 |

This document has esignatur Agreement-ID: d86434aaZjz246436465



Lundevej 33 ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Lundevej 33 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. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 20. december 2021

Direktion

John Klysner



Lundevej 33 ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Lundevej 33 ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lundevej 33 ApS for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen er dog af den opfattelse, at dette er muligt, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 regnskabsbrugerne 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. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes



Lundevej 33 ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 væsentligt 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.



Lundevej 33 ApS

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.

Viby J, den 20. december 2021

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen
Registreret revisor
mne18011



Lundevej 33 ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Lundevej 33 ApS
 Nydamsvej 45
 8362 Hørning

E-mail: jk@danskboligtjek.dk

CVR-nr.: 40 82 68 31
 Stiftet: 1. oktober 2019
 Kommune: Skanderborg
 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

John Klysner

Revisor

Revision 2 A/S
 registrerede revisorer
 Vestre Kongevej 4 E
 8260 Viby J



Lundevej 33 ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af opførsel, handel og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2020/21.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Lundevej 33 ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Lundevej 33 ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på



Lundevej 33 ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris fratrukket afskrivning.

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Ejendomme | 50 år | 6.500.000 |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 nettorealiseringsværdi.



Lundevej 33 ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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



Lundevej 33 ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

| | 2020/21 | 2019/20 |
|--|------------------|------------------|
| BRUTTORESULTAT | 62.943 | (49.977) |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | (13.927) | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 49.016 | (49.977) |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | (1.253) | (6.070) |
| Andre finansielle omkostninger | (215.997) | (51.516) |
| RESULTAT FØR SKAT | (168.234) | (107.563) |
| Skat af årets resultat..... | 37.012 | 23.303 |
| ÅRETS RESULTAT | (131.222) | (84.260) |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | (131.222) | (84.260) |
| DISPONERET I ALT | (131.222) | (84.260) |



Lundevej 33 ApS

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021
 AKTIVER

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Investeringsejendomme | 7.182.431 | 1.648.270 |
| Materielle anlægsaktiver | 7.182.431 | 1.648.270 |
| ANLÆGSAKTIVER | 7.182.431 | 1.648.270 |
| Selskabsskat | 0 | 23.303 |
| Andre tilgodehavender | 5.252 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 37.012 | 0 |
| Tilgodehavender | 42.264 | 23.303 |
| Likvide beholdninger | 22.185 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 64.449 | 23.303 |
| AKTIVER | 7.246.880 | 1.671.573 |



Lundevej 33 ApS

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021
PASSIVER

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | (215.482) | (84.260) |
| EGENKAPITAL..... | (175.482) | (44.260) |
| Prioritetsgæld | 4.832.632 | 0 |
| Deposita | 189.000 | 0 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 5.021.632 | 0 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 167.816 | 0 |
| Kreditinstitutter..... | 116.015 | 1.284.513 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 127.950 | 389.820 |
| Gæld til kapitalinteresser | 1.965.008 | 0 |
| Anden gæld | 3.441 | 31.500 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10.500 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 2.400.730 | 1.715.833 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | 7.422.362 | 1.715.833 |
| PASSIVER | 7.246.880 | 1.671.573 |

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

2020/21

2019/20

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet egenkapitalen udgør kr. -175.482. Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet ejerkredsen er af den opfattelse at selskabet vil kunne få stillet de fornødne kreditfaciliteter til rådighed fra långivere og efterfølgende selv vil kunne genere den fornødne likviditet.

2 Materielle anlægsaktiver

| | Investeringsejendomme |
|---|-------------------------|
| Kostpris, primo..... | 1.648.270 |
| Tilgang i årets løb | 5.548.088 |
| | <hr/> |
| Kostpris 30. september 2021 | 7.196.358 |
| | <hr/> |
| Årets af-/nedskrivninger..... | (13.927) |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 30. september 2021 | (13.927) |
| | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.182.431</u> |

Selskabet anvender kostpris fratrukket scrapværdi på 90% af anskaffelsessummen, fratrukket afskrivning over 50år til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Der er tale om 3 beboelsesejendomme beliggende i Odder.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Prioritetsgæld | 5.000.448 | 167.816 | 4.157.920 |
| Deposita | 189.000 | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | <u>5.189.448</u> | <u>167.816</u> | <u>4.157.920</u> |



NOTER

2021

2020

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Klysner-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværendet med pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev i ejendommen på kr. 5.000.000, som er bogført til en værdi på kr. 7.182.431.

Til sikkerhed for mellemværendet med realkreditinstitut er afgivet pant i ejendommen.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Jørgensen Klysner

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-572241089016
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 13:54:47
Underskrevet med NemID

John Jørgensen Klysner

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-572241089016
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 13:54:47
Underskrevet med NemID

Steen Laursen

Som Revisor NEM ID
RID: 1240046476998
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 20:32:27
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d86434aaZUz246436465

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.