

*Laufia Invest ApS  
Klampegårdsvej 1  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 42099252*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 - 31. december 2022*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/1/2023



Jesper Melmin Jensen  
Dirigent

*Laufia Invest ApS  
Klampegårdsvej 1  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 42099252*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 - 31. december 2022*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

---

Jesper Melmin Jensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Laufia Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 11 / 1 2023

### Direktion

Heino Møller



Jesper Melmin Jensen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Laufia Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laufia Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 revisorerets 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.

Rønne, den 11/1 2023

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Laufia Invest ApS Klampegårdsvej 1 3700 Rønne
	CVR-nr.: 42 09 92 52
	Kommune: Bornholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Heino Møller Jesper Melmin Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Lille Torv 1 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	Anders Kofoed Arne Olsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

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

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Årets resultat udgør t.kr. 1.068, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 8.513, og en egenkapital på t.kr. 1.254.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Laufia Invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra bestemmelserne i regnskabsklasse C.

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

### **Generelt om indregning og måling**

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 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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringssejendommens driftsomkostninger**

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### **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 poster direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 med fradrag for af- og nedskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier. Der foretages afskrivning over 50 år med en scrapværdi på gennemsnitlig 80% af kostprisen.

#### 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.129.956</b>	<b>330</b>
Af- og nedskrivninger.....	-27.055	-12
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.102.901</b>	<b>318</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	468.352	0
Andre finansielle omkostninger.....	-193.358	-127
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.377.895</b>	<b>191</b>
Skat af årets resultat.....	-310.052	-45
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.067.843</b>	<b>146</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.067.843	146
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.067.843</b>	<b>146</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
1 Grunde og bygninger .....	8.493.362	8.581
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.493.362</b>	<b>8.581</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.493.362</b>	<b>8.581</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	4.263	0
Andre tilgodehavender .....	7.544	0
Udskudt skatteaktiv .....	8.092	13
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>19.899</b>	<b>13</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>19.899</b>	<b>13</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.513.261</b>	<b>8.594</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overført resultat.....	1.214.291	146
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.254.291</b>	<b>186</b>
Prioritetsgæld.....	1.954.652	2.430
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.954.652</b>	<b>2.430</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	46.850	68
Kreditinstitutter.....	3.177.819	3.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14.216	8
Selskabsskat.....	304.920	58
Anden gæld.....	257.943	200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.502.570	2.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.304.318</b>	<b>5.978</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>7.258.970</b>	<b>8.408</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>8.513.261</b>	<b>8.594</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo .....	146.448	0
Årets resultat.....	1.067.843	146
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>1.214.291</b>	<b>146</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.254.291</b>	<b>186</b>

NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	8.592.730
Tilgang i årets løb .....	1.309.974
Afgang i årets løb .....	-1.369.850
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	8.532.854
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-12.437
Årets af-/nedskrivninger .....	-27.055
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-39.492
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>8.493.362</u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.498.017	2.001.502	46.850	1.754.913
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u>2.498.017</u></b>	<b><u>2.001.502</u></b>	<b><u>46.850</u></b>	<b><u>1.754.913</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetslån t.kr. 2.002 er der pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 3.192.