

# Lodden Næstved ApS

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

CVR-nr. 42 15 67 01

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2023.

---

Thomas Ruhoff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lodden Næstved 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. februar 2023

### Direktion

Thomas Ruhoff  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Lodden Næstved ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lodden Næstved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

København, den 20. februar 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Lodden Næstved ApS  
Keglekærvej 11  
7100 Vejle

CVR-nr.: 42 15 67 01  
Stiftet: 24. februar 2021  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Thomas Ruhoff, Direktør

### Revision

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at eje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed. Selskabet ejer og udlejer boligejendomme beliggende Lodden 13-39 i Næstved som er bygget i 2021 og udlejning er sket fra 2022.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.008 t.kr. mod -239 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.223 t.kr. mod 16.125 t.kr. sidste år. t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet var uden drift i 2021 og sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2022 kr.	24/2 - 31/12 2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.007.521</b>	<b>-238.999</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	21.152.206
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.007.521</b>	<b>20.913.207</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-425.633	-239.612
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.581.888</b>	<b>20.673.595</b>
3 Skat af årets resultat	-358.678	-4.548.191
<b>Årets resultat</b>	<b>1.223.210</b>	<b>16.125.404</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.223.210	16.125.404
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.223.210</b>	<b>16.125.404</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>54.769.407</u>	<u>53.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.769.407</u>	<u>53.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>54.769.407</u></b>	<b><u>53.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>41.648</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.648</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.075.695</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.117.343</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>57.886.750</u></b>	<b><u>53.000.000</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	17.348.614	16.125.404
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.388.614</b>	<b>16.165.404</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5 Hensættelser til udskudt skat	4.653.486	4.548.191
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.653.486</b>	<b>4.548.191</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	32.423.235	0
Deposita	688.500	714.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.111.735	714.000
6 Kortfristet del af langfristet gæld	385.100	0
Gæld til pengeinstitutter	0	21.959.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	127.320
Selskabsskat	253.383	0
Anden gæld	2.077.932	9.328.278
Periodeafgrænsningsposter	0	157.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.732.915	31.572.405
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.844.650</b>	<b>32.286.405</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>57.886.750</b>	<b>53.000.000</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 24. februar 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	16.125.404	16.125.404
Egenkapital 24. februar 2021	40.000	16.125.404	16.165.404
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.223.210	1.223.210
	<b>40.000</b>	<b>17.348.614</b>	<b>17.388.614</b>

## Noter

	1/1 - 31/12 2022 kr.	24/2 - 31/12 2021 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	425.633	239.612
	<b>425.633</b>	<b>239.612</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	242.704	0
Årets regulering af udskudt skat	105.295	4.548.191
Beregnet tillæg	10.679	0
	<b>358.678</b>	<b>4.548.191</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	31.847.794	0
Tilgang i årets løb	1.769.407	31.847.794
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>33.617.201</b>	<b>31.847.794</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	21.152.206	0
Årets regulering til dagsværdi	0	21.152.206
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>21.152.206</b>	<b>21.152.206</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>54.769.407</b>	<b>53.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,75 %
------------------------------------	--------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 10 mio. kr.

Der er således en naturlig skønsmæssig usikkerhed ved fastsættelse af værdien af investeringsejendomme.

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>5. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	4.548.191	0
Udskudt skat af årets resultat	105.295	4.548.191
	<b>4.653.486</b>	<b>4.548.191</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	4.653.486	4.653.485
Fremført skattemæssigt underskud	0	-105.294
	<b>4.653.486</b>	<b>4.548.191</b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	32.808.335	385.100	32.423.235	31.345.000
Deposita	688.500	0	688.500	688.500
	<b>33.496.835</b>	<b>385.100</b>	<b>33.111.735</b>	<b>32.033.500</b>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022	54.769.407
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.808 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 54.769 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lodden Næstved 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparaions- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedvørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Anden gæld består af udlån fra ejerkredsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.