

Lodden Næstved ApS

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

CVR-nr. 42 15 67 01

Årsrapport

24. februar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2022.

Thomas Ruhoff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 24. februar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 24. februar - 31. december 2021 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 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. juni 2022

Direktion

Thomas Ruhoff
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Lodden Næstved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lodden Næstved ApS for regnskabsåret 24. februar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

København, den 15. juni 2022

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: 24. februar - 31. december

Direktion

Thomas Ruhoff, Direktør

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at eje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -238.999 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.125.404 kr. Selskabets udvikling følger ledelsens planer.

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet har i 2022 optaget langfristet realkreditbelåning med tilsvarende pant i ejendomsværdi. Selskabet forventer positiv drift og likviditetsstrøm fremadrettet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	24/2 2021 - 31/12 2021
Bruttotab	-238.999
Værdiregulering af investeringsejendomme	21.152.206
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-239.612</u>
Resultat før skat	20.673.595
2 Skat af årets resultat	<u>-4.548.191</u>
Årets resultat	<u>16.125.404</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>16.125.404</u>
Disponeret i alt	<u>16.125.404</u>

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2021</u>
	Anlægsaktiver	
3	Investeringsejendomme	<u>53.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.000.000</u>
	 Aktiver i alt	 <u>53.000.000</u>

Balance

Passiver	<u>31/12 2021</u>
<u>Note</u>	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>16.125.404</u>
Egenkapital i alt	<u>16.165.404</u>
Hensatte forpligtelser	
4 Hensættelser til udskudt skat	<u>4.548.191</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.548.191</u>
Gældsforpligtelser	
5 Deposita	<u>714.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>714.000</u>
Gæld til pengeinstitutter	21.959.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.320
Anden gæld	9.328.278
Periodeafgrænsningsposter	<u>157.200</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.572.405</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>32.286.405</u>
Passiver i alt	<u>53.000.000</u>

6 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 24. februar 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	16.125.404	16.125.404
	40.000	16.125.404	16.165.404

Noter

	24/2 2021 - 31/12 2021
1. Personalemkostninger	
Lønninger og gager	<u>0</u>
	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.548.191</u>
	<u>4.548.191</u>

Noter

31/12 2021

3. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	31.847.794
Kostpris 31. december 2021	31.847.794
Årets regulering til dagsværdi	21.152.206
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	21.152.206
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	 53.000.000

Ejendommene omfatter rækkehuse beliggende i Lodden, Vallensved, 4700 Næstved.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrationsomkostninger fratrækkes.

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 mv.

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

Gns. afkastprocent	4%
--------------------	----

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.

4. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat af årets resultat	4.548.191
	4.548.191
 Udskudt skat påhviler følgende poster:	
Materielle anlægsaktiver	4.653.485
Fremført underskud fra tidligere år	-105.294
	4.548.191

Noter

	<u>31/12 2021</u>
5. Deposita	
Deposita i alt	<u>714.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>714.000</u>
6. Oplysninger om dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	<u>53.000.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>21.152.206</u>

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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, og der er således ikke medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparaitions- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedørende 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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

Anden gæld består af udlån fra ejerkredsen.

Periodeafgrænsningsposter

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