

**ADVISOR-REVISION**  
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**LRK Bolig ApS**

**Rammetofte 19, Trørød**

**2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 42 22 81 25**

**Årsrapport**

**16. marts 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 31. maj 2022

Dirigent

Kristian Vinggaard

## Selskabsoplysninger

### Selskab

LRK Bolig ApS  
Rammetofte 19, Trørød  
2950 Vedbæk  
CVR-nr.: 42 22 81 25  
Hjemstedskommune: Rudersdal

### Bestyrelse

Rasmus Dissing Pedersen  
Lars Schönewolf-Greulich  
Kristian Vinggaard

### Direktion

Lars Schönewolf-Greulich

### Revision

Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Århusgade 88, 5. sal  
2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 16. marts 2021 - 31. december 2021 for LRK Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal den 31. maj 2022

### Direktion

Lars Schönewolf-Greulich

### Bestyrelse

Rasmus Dissing Pedersen

Lars Schönewolf-Greulich

Kristian Vinggaard

## Revisors erklæring om opstilling af LRK Bolig ApS

Til den daglige ledelse i LRK Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LRK Bolig ApS for regnskabsåret 16. marts 2021 – 31. december 2021 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

København Ø, den 31. maj 2022

Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr.34 21 37 98

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at udvikle og opføre og udleje boliger på placeringer i Stenløse og Ganløse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 4.172.235 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 18.089.246 og en egenkapital på kr.4.212.235.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022 er positiv.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2021

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regnskabsbestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug / ændring i lagre af færdigvarer

Vareforbruget omfatter ændringer i lager og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administraton, lokaler og tab på debitorer m.v.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom baseret på mæglervurdering og opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.



### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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.

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 på grundlag af de 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2021

	2021 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-22.405</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	5.372.850
1 Personaleomkostninger	0
Af- og nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>5.350.446</b>
2 Andre finansielle indtægter	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.199
	<hr/>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>5.349.247</b>
3 Skat af ordinært resultat	-1.177.012
	<hr/>
<b>Årets resultat</b>	<b>4.172.235</b>
	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Udbytte indregnet under egenkapitalen	0
Overført resultat	4.172.235
	<hr/>
	<b>4.172.235</b>
	<hr/> <hr/>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger	<u>18.000.000</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>18.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u><b>18.000.000</b></u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0
Udskudt skatteaktiv	0
Andre tilgodehavender	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>89.246</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u><b>89.246</b></u>
<b>Aktiver</b>	<u><u><b>18.089.246</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	4.172.235
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>4.212.235</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	<u>1.177.012</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b><u>1.177.012</u></b>
Gæld til banker	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0
Anden gæld	<u>12.700.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>12.700.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b><u>12.700.000</u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u>18.089.246</u></b>
	<b>Note</b>
Pantsætninger og sikkerheder	5
Eventualposter mv.	6

**Egenkapitalopgørelse for 2021**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	40.000			40.000
Overført resultat	0		4.172.235	4.172.235
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>4.172.235</u>	<u>4.212.235</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
Virksomhedskapital	40	1.000	40.000

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Løn og gager	0
Pensionsbidrag	0
Andre sociale omkostninger	0
	<hr/>
I alt	0
	<hr/> <hr/>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1
	<hr/>
<b>2 Finansielle poster</b>	
Andre finansielle indtægter	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.199
	<hr/>
I alt	-1.199
	<hr/> <hr/>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>	
Skat af årets resultat	0
Regulering af udskudt skat	1.177.012
	<hr/>
I alt	1.177.012
	<hr/> <hr/>
<b>Udskudt skat</b>	
Udskudt skat hviler på følgende poster:	
Materielle anlægsaktiver	5.372.850
Skattemæssige underskud	-22.796
	<hr/>
I alt	5.350.054
	<hr/> <hr/>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	1.177.012
	<hr/> <hr/>
Udskudt skat er ikke aktiveret.	

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 16. marts 2021	0
Tilgang	12.627.150
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>12.627.150</b>
	<hr/>
Opskrivninger 16. marts 2021	0
Årets opskrivninger	5.372.850
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>5.372.850</b>
	<hr/>
Af- og nedskrivninger 16. marts 2021	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	0
	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>18.000.000</b>
	<hr/> <hr/>
Regnskabsmæssig værdi 16. marts 2021	0
	<hr/>

## **5 Pantsætninger og sikkerheder**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

## **6 Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Vinggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796798139456

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-06-08 11:39:07 UTC

NEM ID 

## Lars Schönewolf-Greulich

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-224519766748

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-06-08 12:20:34 UTC

NEM ID 

## Lars Schönewolf-Greulich

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-224519766748

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-06-08 12:20:34 UTC

NEM ID 

## Rasmus Dissing Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-831393745533

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-06-09 06:08:42 UTC

NEM ID 

## Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34213798-RID:83243561

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-09 06:17:35 UTC

NEM ID 

## Kristian Vinggaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-796798139456

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-06-09 09:28:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y6PN7-A41J-VDC8V-BAC25-1EZKX-P8QNW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>