



**TALKOMPAGNIET**  
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Lake Invest ApS

Enebærvænget 3, 8660 Skanderborg  
CVR-nr.: 42 36 94 97

## Årsrapport for 2021/22 (7. maj 2021 - 30. juni 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7 / 12 2022.

\_\_\_\_\_  
Katrine Rahbek Thorup, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 7. maj 2021 – 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Lake Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Grenaa, den 7. december 2022

Direktion:

Katrine Rahbek Thorup

Line Lefevre Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til anpartshaverne i Lake Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lake Invest ApS for regnskabsåret 7. maj 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 gennemgangen 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.

Grenaa, den 7. december 2022

### Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lake Invest ApS  
Enebærvænget 3  
8660 Skanderborg  
CVR-nr.: 42 36 94 97  
Stiftet: 7. maj 2021  
Hjemsted: Skanderborg kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Direktion

Line Lefevre Larsen  
Katrine Rahbek Thorup

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 3  
8500 Grenaa  
CVR 33534841

### Dirigent

Katrine Rahbek Thorup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Lake Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et afkastkrav. Der er anvendt et afkastkrav på 5,00% pr. 30.6.2022, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 6.690.421, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -339.571, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 7.405.316, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 375.316.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 22.247. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 1.500 og kr. 1.600 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 114 pr. kvadratmeter, svarende til 7,5% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 65 pr. kvadratmeter, svarende til 4,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 151 pr. kvadratmeter, svarende til 10,0% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 54 pr. kvadratmeter, svarende til 3,6% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt tomgangsleje på kr. 101.025.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Restværdierne revurderes løbende.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. I tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder indregnes udbytte fra dattervirksomheder, der forventes deklareret for

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte 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 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. Der afsættes ikke udskudt skat på kapitalandele i tilknyttede virksomheder og den goodwill der knytter sig hertil.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b>	192.786
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	258.856
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-60.176</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>391.466</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0
Andre finansielle indtægter	0
Finansielle omkostninger	<u>-60.341</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>331.126</b>
Skat af årets resultat	<u>-72.848</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>258.278</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	258.278
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>258.278</u></b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0

**Balance**

Noter	30/6 2022	7/5 2021
Investeringsejendomme	7.030.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	240.705	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.270.705</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.270.705</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andre tilgodehavender	1.785	0
Periodeafgrænsningsposter	13.108	0
Tilgodehavende i alt	<u>14.893</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>120.031</u>	<u>100.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>134.924</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.405.629</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

## Balance

Noter	30/6 2022	7/5 2021
Anpartskapital	100.000	100.000
Overført resultat	258.278	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>358.278</b>	<b>100.000</b>
Hensættelse til udskudt skat	72.848	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>72.848</b>	<b>0</b>
1 Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	4.625.987	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.625.987	0
1 Gæld til kreditinstitutter (kortfistet)	99.549	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.614	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	2.131.353	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.348.516	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.974.503</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.405.629</b>	<b>100.000</b>
2 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
3 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
4 Personaleomkostninger		
5 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

## Noter

### 1 . Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	4.725.536	4.625.987	99.549	854.207
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	0
	<u>4.725.536</u>	<u>4.625.987</u>	<u>99.549</u>	<u>854.207</u>

### 2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsejendomme	7.030.000	258.856	0

### 3. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter, t.kr. 4.756, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 7.030.

### 4. Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0

### 5. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.



## Katrine Rahbek Thorup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Katrine Rahbek Thorup

Direktør

ID: bf9f1851-8c24-47b0-b9e1-38bfb34b9d2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-12-2022 kl.: 10:13:14

Underskrevet med MitID



## Katrine Rahbek Thorup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Katrine Rahbek Thorup

Dirigent

ID: bf9f1851-8c24-47b0-b9e1-38bfb34b9d2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-12-2022 kl.: 10:13:14

Underskrevet med MitID



## Line Lefevre Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Line Lefevre Larsen

Direktør

ID: e00f1ba4-49ec-4d4e-8ce4-28238c0613cf

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-12-2022 kl.: 08:32:50

Underskrevet med MitID



## Martin Just Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Just Nielsen - revisor

Revisor

ID: 68624606

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 08-12-2022 kl.: 10:21:24

Underskrevet med NemID

NEM ID