

# Lundebakken ApS

Åbakken 37

5250 Odense SV

## Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14-04-2023

---

Jacob Ungstrup Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. september 2021 - 31. december 2022 for Lundebakken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 3. september 2021 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bellinge, den 14-04-2023

### **Direktion**

Jacob Ungstrup Larsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Lundebakken ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lundebakken ApS for regnskabsåret 3. september 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets 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 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 opstilling 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.

Bellinge, den 14-04-2023

### **Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS**

#### **Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 10092159

John Hansen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

mne10288

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Lundebakken ApS Åbakken 37 5250 Odense SV
E-mail	pktjul@gmail.com
CVR-nr.	42654558
Stiftelsesdato	3. september 2021
Regnskabsår	3. september 2021 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Jacob Ungstrup Larsen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV
CVR-nr.	10092159

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 3. september 2021 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 63.328, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 2.789.920, og en egenkapital på kr. 103.328.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Lundebakken ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2021/22 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter udlejningsejendom

Lejeindtægter udlejningsejendom er ekskl. forbrugsafgifter.

#### Driftsomkostninger udlejningsejendom

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, småanskaffelser, administration og forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi..

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### 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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>191.497</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.130
<b>Driftsresultat</b>		<b>173.367</b>
Finansielle omkostninger	1	-92.177
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.190</b>
Skat af årets resultat		-17.862
<b>Årets resultat</b>		<b>63.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		63.328
<b>Resultatdisponering</b>		<b>63.328</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		2.694.820
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.694.820</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.694.820</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.367
Udskudte skatteaktiver		4.720
Andre tilgodehavender		102
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.189</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.911</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.100</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.789.920</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	2	40.000
Overført resultat	3	63.328
<b>Egenkapital</b>		<b>103.328</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.904.076
Gæld til banker		177.784
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.081.860</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		76.989
Gæld til tilknyttede virksomheder		457.061
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		22.582
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.500
Periodeafgrænsningsposter		9.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>604.732</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.686.592</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.789.920</b>
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	
Personaleomkostninger	7	

## Noter

2021/22

### 1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	16.736
Andre finansielle omkostninger	75.441
	<u>92.177</u>

### 2. Virksomhedskapital

Årets tilgang	40.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>40.000</b></u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 3. Overført resultat

Årets tilgang	63.328
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>63.328</b></u>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.904.076	67.989	1.627.078
Gæld til banker	177.784	9.000	145.614
	<u>2.081.860</u>	<u>76.989</u>	<u>1.772.692</u>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JUSG ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

DLR Kredit har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Lundebakken 2. Det samlede pant udgør kr. 2.080.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 2.694.820.

Der er udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 200.000, der har førsteprioritet overfor Sparekassen Sjælland-Fyn.

### 7. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>
-----------------------------------	----------