

## **Lucernetofte 3 ApS**

Lucernetofte 2, 5550 Langeskov

**CVR-nr. 42 74 41 66**

**Årsrapport for perioden  
8. oktober 2021 til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

---

David Sølund Kieler  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 8. oktober - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. oktober 2021 - 31. december 2022 for Lucernetofte 3 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. oktober 2021 - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 17. april 2023

### Direktion

David Sølund Kieler

Bjarne Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til ledelsen i Lucernetofte 3 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Lucernetofte 3 ApS for regnskabsåret 8. oktober 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. april 2023

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Lucernetofte 3 ApS Lucernetofte 2 5550 Langeskov CVR-nr.: 42 74 41 66 Regnskabsperiode: 8. oktober 2021 - 31. december 2022 Hjemsted: Kertemeinde
Direktion	David Sølund Kieler Bjarne Jensen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 81.439, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 131.439.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 8. oktober - 31. december

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>125.913</b>
Finansielle indtægter	2	3.037
Finansielle omkostninger	3	-24.565
<b>Resultat før skat</b>		<b>104.385</b>
Skat af årets resultat	4	-22.946
<b>Årets resultat</b>		<b>81.439</b>
Overført resultat		81.439
		<b>81.439</b>

## Balance 31. december

	Note	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	5	1.034.399
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.034.399</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.034.399</b>
Andre tilgodehavender		215.709
<b>Tilgodehavender</b>		<b>215.709</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.615</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>260.324</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.294.723</b>



## Balance 31. december

	Note	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		81.439
<b>Egenkapital</b>		<b>131.439</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		922.838
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.946
Anden gæld		217.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.163.284</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.163.284</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.294.723</b>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 8. oktober	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	81.439	81.439
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>81.439</b>	<b>131.439</b>

## Noter

	2021/22
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.037
	<b>3.037</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.288
Andre finansielle omkostninger	277
	<b>24.565</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	22.946
	<b>22.946</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>kr.</u>
Kostpris 8. oktober	0
Tilgang i årets løb	1.034.399
Kostpris 31. december	<u>1.034.399</u>
Af- og nedskrivninger 8. oktober	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>1.034.399</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kieler Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede forpligtelse pr. 31. december 2022 fremgår af moderselskabets årsrapport.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lucernetofte 3 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til den løbende drift af ejendommen samt omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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