

Lorenzo Ejendomme ApS  
Farversmøllevej 131  
6200 Aabenraa

CVR-nr: 43 32 50 27

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/4 2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 31. december 2023 for Lorenzen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 12. april 2024

### **Direktion**

Lasse Lorenzen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Lorenzen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lorenzen Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisorerets 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.

Haderslev, den 12. april 2024

CKF Revision ApS  
Godkendt revisionsfirma  
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl  
registreret revisor  
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Lorenzen Ejendomme ApS Farversmøllevvej 131 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 43 32 50 27
	Stiftet: 14. juni 2022
	Kommune: Aabenraa
	Regnskabsår: 1. juli - 31. december
<b>Direktion</b>	Lasse Lorenzen
<b>Revisor</b>	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
<b>Ejerforhold</b>	Lasse Lorenzen, Farversmøllevvej 131, 6200 Aabenraa
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er investering i og udlejning af boliger

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveauet 8,0% og vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsf forholdene og ejendommenes markedsværdi.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2022 - 31. DECEMBER 2023

	2022/23
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>152.334</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>152.334</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	5.825
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>158.159</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-93.389
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>64.770</b>
2 Skat af årets resultat .....	-15.337
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>49.433</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	49.433
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>49.433</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023
3 Investerings ejendomme.....	2.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.100.000</b>
Udskudt skatteaktiv.....	547
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>547</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>177.029</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>177.576</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.277.576</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023
Virksomhedskapital .....	40.000
Overført resultat .....	49.433
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>89.433</b>
Prioritetsgæld .....	1.572.502
Deposita .....	70.770
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	482.337
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.125.609</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	36.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	5.500
Selskabsskat .....	17.107
Anden gæld .....	3.818
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>62.534</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.188.143</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.277.576</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023
Kontant kapitaludvidelse.....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat.....	49.433
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>49.433</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>89.433</b>

## NOTER

	2022/23
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets resultat .....	15.884
Regulering af udskudt skat .....	-547
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>15.337</b>
	Investerings- ejendomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgang i årets løb .....	2.094.175
Kostpris 31. december 2023	2.094.175
Årets opskrivninger .....	5.825
Opskrivninger 31. december 2023	5.825
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2.100.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,00% pr. 31. december 2023. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 100 tkr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 6 tkr.

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.608.611	36.109	1.442.773
Deposita .....	70.770	0	70.770
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	482.337	0	482.337
	<u>2.161.718</u>	<u>36.109</u>	<u>1.995.880</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.634 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger som er bogført til en værdi pr. 31. december 2023 på 2.100 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lorenzen Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

### **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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Lasse Walsted Lorenzen

Direktør

Serienummer: 8f256bbc-2121-4d4b-9917-481805e00dc3

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-13 11:25:25 UTC



## Carsten Krarup Feidenhans'

Registreret revisor

Serienummer: 58ef49f7-eb48-4189-8bd1-7ecf6cf0a989

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-13 12:36:21 UTC



## Lasse Walsted Lorenzen

Dirigent

Serienummer: 8f256bbc-2121-4d4b-9917-481805e00dc3

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-14 04:32:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z2QKB-7W6ZA-W0NCT-GMGYA-OX00713ZCC

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**