

Ejendomsselskabet Lewandowski ApS

Rådhusstorvet 4, 2. tv, 7100 Vejle
CVR-nr. 29 20 81 31

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. marts 2025

Claus Brandt Lewandowski

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-17

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Lewandowski ApS Rådhusstorvet 4, 2. tv 7100 Vejle |
| | CVR-nr.: 29 20 81 31 Stiftet: 19. december 2005 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 |
| Direktion | Claus Brandt Lewandowski |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Lewandowski ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. marts 2025

Direktion:

Claus Brandt Lewandowski

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lewandowski ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lewandowski ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 12. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 tkr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.207.043 | 3.862 |
| Af- og nedskrivninger | | -920.426 | -920 |
| Driftsresultat | | 1.286.617 | 2.942 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 43.226 | 21 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -789.209 | -906 |
| Resultat før skat | | 540.634 | 2.057 |
| Skat af årets resultat | 3 | -118.940 | -424 |
| Årets resultat | | 421.694 | 1.633 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 421.694 | 1.633 |
| I alt | | 421.694 | 1.633 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 tkr. |
|---|------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger | | 38.878.993 | 39.799 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 38.878.993 | 39.799 |
| Anlægsaktiver | | 38.878.993 | 39.799 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 43.299 | 53 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 500.247 | 959 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 18 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 51.626 | 52 |
| Tilgodehavender | | 595.172 | 1.082 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 334.095 | 250 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 929.267 | 1.332 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 39.808.260 | 41.131 |
| <hr/> | | | |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 tkr. |
|--|------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital | | 375.000 | 375 |
| Overført resultat | | 18.446.248 | 18.024 |
| Egenkapital | | 18.821.248 | 18.399 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | | 473.286 | 416 |
| Hensatte forpligtelser | | 473.286 | 416 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 17.967.188 | 18.924 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 17.967.188 | 18.924 |
| Prioritetsgæld | | 956.812 | 901 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 19.498 | 77 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 194.293 | 487 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 75.185 | 0 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 61.789 | 669 |
| Anden gæld | | 1.238.961 | 1.258 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.546.538 | 3.392 |
| Gældsforpligtelser | | 20.513.726 | 22.316 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 39.808.260 | 41.131 |
| <hr/> | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023 | 375.000 | 18.024.554 | 18.399.554 |
| Forslag til resultatdisponering | | 421.694 | 421.694 |
| Egenkapital 30. september 2024 | 375.000 | 18.446.248 | 18.821.248 |

Noter

| | 2023/24 kr. | 2022/23 tkr. |
|--|----------------|-----------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |

2 | Andre finansielle indtægter

| | | |
|---|---------------|-----------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 5.550 | 15 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 37.676 | 6 |
| | 43.226 | 21 |

3 | Skat af årets resultat

| | | |
|--|----------------|------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 61.789 | 669 |
| Regulering af udskudt skat | 57.151 | -245 |
| | 118.940 | 424 |

4 | Materielle anlægsaktiver

| | | |
|--|--|------------------------|
| kr. | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. oktober 2023 | | 60.512.647 |
| Kostpris 30. september 2024 | | 60.512.647 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023 | | 20.713.228 |
| Årets afskrivninger | | 920.426 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2024 | | 21.633.654 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024 | | 38.878.993 |

5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 30/9 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2023 gæld i alt |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 18.924.000 | 956.812 | 13.765.649 | 19.824.886 |
| | 18.924.000 | 956.812 | 13.765.649 | 19.824.886 |

Noter

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution moderselskabets bankengagement, begrænset til 100 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LEWANDOWSKI HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.924 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2024 udgør 38.879 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på 21.549 tkr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld og realkreditgæld. Pantebrevene er endvidere deponeret til sikkerhed for moderselskabets bankengagement.

Til sikkerhed for anden hæftelse på 10 t.kr. er der givet sikkerhed i ejendommen beliggende, Rådhus Alle 15, 9900 Frederikshavn.

8 | Særlige poster

Der er i resultatopgørelsen i linjen "Bruttofortjeneste" i 2022/23 indregnet en regnskabsmæssig avance på 1.960 t.kr. i forbindelse med at selskabet i årets løb har solgt en ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lewandowski ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.