

Ejendomsselskabet Lappen 10 ApS

CVR-nr.: 41733624

Hellevangen 45
2760 Måløv

Årsrapport
5. oktober 2020 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/07/2022

Bjørn Carsten Skouenby
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Lappen 10 ApS
Hellevangen 45
2760 Måløv

CVR-nr: 41733624
Regnskabsår: 05/10/2020 - 31/12/2021

Revisor Revision Ryttergaarden P/S
Rytterkær 2
4000 Roskilde
DK Danmark

CVR-nr: 36908114
P-enhed: 1020441689

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 05. oktober 2020 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Lappen 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Måløv , den 22/07/2022

Direktion

Bjørn Carsten Skouenby

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Lappen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lappen ApS for året 2020/21 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 22/07/2022

Revision Ryttergaarden P/S
CVR: 36908114
Claus Nielsen, mne1770
Reg. revisor HD (R)

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet har i året erhvervet en ejendom med henblik på udvikling og udlejning

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 05.10.20

Årets resultat udgør kr. -404.025

Egenkapitalen pr. 31.12.2021 sammensætter sig således:

Anpartskapital	40.000
Overført resultat	12.025
Opskrivningshenlæggelse	7.651.102
Andre reserver	0
	7.703.127

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2020/21 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Der anvendes den artsopdelte resultatopgørelse.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter, andre driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger, gas, vand mv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der er sket af regulering af ejendommens værdi til dagsværdien

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af evt opskrivning med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurteres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Grunde og bygninger 50 år restværdi 50%

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger 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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og 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.

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. Ændringer 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 lånoptagelse 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 proventuet 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.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 5. okt. 2020 - 31. dec. 2021

	Note	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-35.410
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-80.000
Resultat af ordinær primær drift		-115.410
Øvrige finansielle omkostninger		-380.007
Ordinært resultat før skat		-495.417
Skat af årets resultat	1	91.392
Årets resultat		-404.025
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-404.025
I alt		-404.025

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		14.920.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.920.000
Anlægsaktiver i alt		14.920.000
Andre tilgodehavender		26.336
Periodeafgrænsningsposter		26.730
Tilgodehavender i alt		53.066
Likvide beholdninger		76.376
Omsætningsaktiver i alt		129.442
AKTIVER I ALT		15.049.442

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2020/21
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		7.651.102
Overført resultat		12.025
Egenkapital i alt		7.703.127
Hensættelse til udskudt skat		2.066.611
Hensatte forpligtelser i alt		2.066.611
Gæld til banker		2.500.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.083.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		195.829
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.279.704
Gældsforpligtelser i alt		5.279.704
PASSIVER I ALT		15.049.442

Egenkapitalopgørelse 5. okt. 2020 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	0	0	40.000
Årets resultat	0	0	-404.025	-404.025
Årets opskrivning	0	7.651.102		7.651.102
Tilskud fra koncern	0	0	416.050	416.050
Egenkapital, ultimo	40.000	7.651.102	12.025	7.703.127

Noter

1. Skat af årets resultat

	2020/21
	kr.
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	-91.392
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<u>-91.392</u>
Den udskudte skat andrager	<u>2.066.611</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	5.190.895
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.190.895</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	9.809.105
Opskrivninger ultimo	<u>9.809.105</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	80.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>80.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.920.000</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er stillet sikkerhed for pantegæld i selskabets ejendom tkr. 15.000.

Der er tinglyst ejerantebreve med pant i ejendom tkr. 4.000.

4. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshavere og direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	0