

---

# Ejendomsselskabet Lappen 10 ApS

**CVR-nr.: 41733624**

Hellevangen 45  
2760 Måløv

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**29/06/2023**

---

**Bjørn Skouenby**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**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: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** Revision Ryttergaarden P/S  
Rytterkær 2  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr.: 36908114  
P-enhed: 1020441689

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 29/06/2023

### **Direktion**

Bjørn Skouenby

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lappen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lappen ApS for året 2022 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, den 29/06/2023

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

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabet ejer 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. 05.10.2020

Årets resultat udgør kr. -442.952

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 sammensætter sig således:

Anpartskapital	40.000
Overført resultat	- 430.927
Opskrivningshenlæggelse	7.651.102
Andre reserver	0
	7.260.175

Årets resultat anses for at være utilfredsstillende.

## 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 2022 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2022.

## 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. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 revureres 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-179.221</b>	<b>-35.410</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-125.000	-80.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-304.221</b>	<b>-115.410</b>
Andre finansielle indtægter		180.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-478.020	-380.007
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-602.241</b>	<b>-495.417</b>
Skat af årets resultat	1	159.289	91.392
<b>Årets resultat</b>		<b>-442.952</b>	<b>-404.025</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-442.952	
<b>I alt</b>		<b>-442.952</b>	

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		14.795.000	14.920.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>14.795.000</b>	<b>14.920.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.795.000</b>	<b>14.920.000</b>
Andre tilgodehavender		2.621.655	26.336
Periodeafgrænsningsposter		26.730	26.730
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.648.385</b>	<b>53.066</b>
Likvide beholdninger		5.747	76.376
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.654.132</b>	<b>129.442</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>17.449.132</b>	<b>15.049.442</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		7.651.102	7.651.102
Overført resultat		-430.927	12.025
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.260.175</b>	<b>7.703.127</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.907.322	2.066.611
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.907.322</b>	<b>2.066.611</b>
Gæld til banker		2.500.595	2.500.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.000.000	1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.087.500	1.083.875
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.363	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		690.177	195.829
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.281.635</b>	<b>5.279.704</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.281.635</b>	<b>5.279.704</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>17.449.132</b>	<b>15.049.442</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	7.651.102	12.025	7.703.127
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-442.952	-442.952
Egenkapital, ultimo	40.000	7.651.102	-430.927	7.260.175

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-159.289	-91.392
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-159.289</u>	<u>-91.392</u>
Den udskudte skat andrager	<u>1.907.322</u>	<u>2.066.611</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	<u>5.190.895</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.190.895</u></b>
Opskrivninger primo	<u>9.809.105</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>9.809.105</u></b>
Af- og nedskrivning primo	80.000
Årets afskrivning	<u>125.000</u>
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>205.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.795.000</u></b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er stillet sikkerhed for pantegæld i selskabets ejendom bogført til tkr. 14.800.

Der er tinglyst ejerantebreve med pant i ejendom tkr. 5.500 til sikkerhed for lån.

#### 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

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0