

# **EJENDOMSSELSKABET LUNDBERG A/S**

**CVR-nr.: 21161098**

Tuborg Sundpark 5 2 tv  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**17/03/2022**

---

**John Lundberg**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET LUNDBERG A/S  
Tuborg Sundpark 5 2 tv  
2900 Hellerup

CVR-nr: 21161098  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor** Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Blokken 13, 1  
3460 Birkerød  
DK Danmark  
CVR-nr: 15396105  
P-enhed: 1000916331

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSSELSKABET LUNDBERG A/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hellerup , den 17/03/2022

## **Direktion**

John Alexander Lundberg

## **Bestyrelse**

Bente Lundberg

John Alexander Lundberg

Bent Claus Hooge

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lundberg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundberg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Birkerød, 17/03/2022

Erik Halfdan Hultquist ,mne453  
Registreret revisor HD/CAND.MERC.AUD  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR:15396105

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og drive udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 798 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 17.486 tkr.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat:

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der tager udgangspunkt i ejendommens forventede årlige driftsresultater, hvorunder der er taget hensyn til risikoen for tomgang og forventede vedligeholdelsesomkostninger. Ledelsen forventer på grundlag af en vurdering af de enkelte ejendomme at kunne opnå individuelt fastsatte afkastkrav på mellem 5% - 6% p.a. hvilket efter ledelsens vurdering er et forsigtigt vurderet afkastkrav ud fra ejendommens anvendelse til boligudlejning, individuelle vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital:

#### Udbytte

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

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse 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 skatteaktiver 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>36.036</b>	<b>1.001.763</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>36.036</b>	<b>1.001.763</b>
Andre finansielle indtægter		1.142.417	1.367.672
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-140.000	-150.000
Andre finansielle omkostninger		-25.539	-15.756
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.012.914</b>	<b>2.203.679</b>
Skat af årets resultat		-215.031	-402.865
<b>Årets resultat</b>		<b>797.883</b>	<b>1.800.814</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		797.883	1.800.814
<b>I alt</b>		<b>797.883</b>	<b>1.800.814</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		2.660.505	2.941.505
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.660.505</b>	<b>2.941.505</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.660.505</b>	<b>2.941.505</b>
Andre tilgodehavender		21.557.141	23.088.934
Periodeafgrænsningsposter		6.226	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>21.563.367</b>	<b>23.088.934</b>
Likvide beholdninger		7.223.718	4.941.712
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>28.787.085</b>	<b>28.030.646</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.447.590</b>	<b>30.972.151</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		16.986.061	16.188.178
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>17.486.061</b>	<b>16.688.178</b>
Hensættelse til udskudt skat		220.157	228.052
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>220.157</b>	<b>228.052</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.424.246	13.556.969
Skyldig selskabsskat		222.926	417.252
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	10.000
Deposita		54.200	41.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.741.372</b>	<b>14.055.921</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.741.372</b>	<b>14.055.921</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.447.590</b>	<b>30.972.151</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lundberg A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med Lundberg A/S for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0