

---

# Lohmann Ejendom ApS

**CVR-nr.: 33960999**

Bindekildevej 36  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/05/2024**

---

**Kim Lohmann Albrechtsen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Lohmann Ejendom ApS  
Bindekildevej 36  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 33960999  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark  
CVR-nr.: 13835640  
P-enhed: 1000633584

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Lohmann Ejendom 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 30/04/2024

## **Direktion**

Kim Lohmann Albrechtsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Lohmann Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lohmann Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 Ethiske 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.

Ringe, den 30/04/2024

KORSGAARD REVISION A/S  
CVR-nr.: 13835640  
Anders Korsgaard, mne17139  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed. Dette er en ændring i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 60. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 4.261 og en egenkapital på tkr. -6.

Årets resultat er som forventet.

Selskabet har tabt hele indskudskapitalen men ledelsen forventer en positiv udvikling i indtjeningen i de kommende regnskabsår, således at den tabte egenkapital stille og roligt reableres ved fremtidig indtjening. Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætningen, direkte omkostninger til materialeforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta mv.

### 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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:

Bygninger: 50 år	Restværdi: 500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år	Restværdi: 20.000

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

### Gældsposter

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser mv., som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>468.226</b>	<b>386.731</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-181.358	-179.990
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>286.868</b>	<b>206.741</b>
Andre finansielle indtægter		9	0
Øvrige finansielle omkostninger		-210.237	-175.930
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>76.640</b>	<b>30.811</b>
Skat af årets resultat		-16.759	-5.840
<b>Årets resultat</b>		<b>59.881</b>	<b>24.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		59.881	24.971
<b>I alt</b>		<b>59.881</b>	<b>24.971</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		3.959.573	3.874.906
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		235.333	311.333
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.194.906</b>	<b>4.186.239</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.194.906</b>	<b>4.186.239</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.314	47.873
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>24.314</b>	<b>47.873</b>
Likvide beholdninger		41.893	52.651
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>66.207</b>	<b>100.524</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.261.113</b>	<b>4.286.763</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		-86.134	-146.015
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-6.134</b>	<b>-66.015</b>
Hensættelse til udskudt skat		55.590	56.337
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>55.590</b>	<b>56.337</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.546.501	1.627.160
Gæld til banker		2.173.606	2.243.024
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>3.720.107</b>	<b>3.870.184</b>
Gæld til realkreditinstitutter		80.659	79.497
Gæld til banker		86.467	74.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	23.354
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		134.835	117.274
Skyldig selskabsskat		17.506	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		127.083	127.083
Periodeafgrænsningsposter		40.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>491.550</b>	<b>426.257</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.211.657</b>	<b>4.296.441</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.261.113</b>	<b>4.286.763</b>

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.627.160	80.659	1.546.501	1.211.896
Gæld til banker	2.260.073	86.467	2.173.606	1.890.864
	<b>3.887.233</b>	<b>167.126</b>	<b>3.720.107</b>	<b>3.102.760</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder 3.102.760 kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kim Lohmann Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme Bindekildevej 34-36.  
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er udstedt realkreditpantebrev kr. 1.800.000  
Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev kr. 4.000.000 med pant i selskabets ejendom Bindedkildevej 34-36.  
Den bogførte værdi af ejendommen Bindekildevej 34-36 udgør kr. 3.959.573.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2023</b>
	1