

## **Lumby Ejendomme ApS**

H. C. Lumbyes Vej 70, 5270 Odense N

**CVR-nr. 39 56 35 76**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. april 2021

---

Gert Andersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                               | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

### Ledelsesberetning

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning   | 4 |

### Årsregnskab

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5  |
| Balance 31. december                       | 6  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8  |
| Noter til årsrapporten                     | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 11 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Lumby Ejendomme 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. marts 2021

### Direktion

Gert Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Lumby Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lumby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 9. marts 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet Lumby Ejendomme ApS  
H. C. Lumbyes Vej 70  
5270 Odense N  
CVR-nr.: 39 56 35 76  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Hjemsted: Odense

Direktion Gert Andersen

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 117.790, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 216.471.

Det er selskabets tredje regnskabsår. Selskabet er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt, men har en forventning om, at selskabet via egen indtjening kan retablere kapitalen ved afkast i form af salg af ejendommen. Selskabets ejendom er sat til salg i 2020, ledelsen forventer, at ejendommen genererer positiv drift.

Tilknyttede virksomheder har tillige givet tilsagn om at understøtte driften og de krævede investeringer frem til næste regnskabsår.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                        | Note | 2020<br>kr.     | 2019<br>t.kr. |
|----------------------------------------|------|-----------------|---------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-47.003</b>  | <b>-59</b>    |
| Personaleomkostninger                  | 2    | 0               | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>-47.003</b>  | <b>-59</b>    |
| Finansielle omkostninger               | 3    | -104.007        | -75           |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-151.010</b> | <b>-134</b>   |
| Skat af årets resultat                 | 4    | 33.220          | 30            |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-117.790</b> | <b>-104</b>   |
| Overført resultat                      |      | -117.790        | -104          |
|                                        |      | <b>-117.790</b> | <b>-104</b>   |

## Balance 31. december

|                                     | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>t.kr. |
|-------------------------------------|------|------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                      |      |                  |               |
| Investeringsejendomme               | 5    | 2.034.015        | 2.052         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     |      | <b>2.034.015</b> | <b>2.052</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          |      | <b>2.034.015</b> | <b>2.052</b>  |
| Udskudt skatteaktiv                 |      | 2.640            | 3             |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 33.220           | 29            |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>35.860</b>    | <b>32</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      |      | <b>35.860</b>    | <b>32</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                |      | <b>2.069.875</b> | <b>2.084</b>  |

**Balance 31. december**

|                                          | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>t.kr. |
|------------------------------------------|------|------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |               |
| Selskabskapital                          |      | 50.000           | 50            |
| Overført resultat                        |      | -266.471         | -148          |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>-216.471</b>  | <b>-98</b>    |
| Kreditinstitutter                        |      | 1.580.776        | 1.407         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 0                | 161           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 697.570          | 470           |
| Anden gæld                               |      | 8.000            | 144           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.286.346</b> | <b>2.182</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>2.286.346</b> | <b>2.182</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>2.069.875</b> | <b>2.084</b>  |
| Kapitalberedskab og likviditet           | 1    |                  |               |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                  |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7    |                  |               |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                 | Selskabskapital | Overført<br>resultat | I alt           |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                 | kr.             | kr.                  | kr.             |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000          | -148.681             | -98.681         |
| Årets resultat                  | 0               | -117.790             | -117.790        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>   | <b>-266.471</b>      | <b>-216.471</b> |

## Noter

### 1 Kapitalberedskab og likviditet

Selskabet er opmærksom på, at over 50% af selskabskapitalen er tabt. Det er selskabets tredje regnskabsår. Selskabet er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt, men har en forventning om, at selskabet via egen indtjening kan retablere kapitalen ved afkast i form af salg af ejendommen. Selskabets ejendom er sat til salg i 2020, ledelsen forventer, at ejendommen genererer positiv drift.

Tilknyttede virksomheder har tillige givet tilsagn om at understøtte driften og de krævede investeringer frem til næste regnskabsår.

Ledelsen vurderer derfor going concern forudsætningen for opfyldt.

### 2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2020 | 2019  |
|------|-------|
| kr.  | t.kr. |
| 0    | 0     |

### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

|                |           |
|----------------|-----------|
| 25.060         | 10        |
| 78.947         | 65        |
| <b>104.007</b> | <b>75</b> |

### 4 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat  
Sambeskatningsbidrag

|                |            |
|----------------|------------|
| 0              | -1         |
| -33.220        | -29        |
| <b>-33.220</b> | <b>-30</b> |

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                           | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 2.051.721                         |
| Tilgang i årets løb                       | 82.294                            |
| Afgang i årets løb                        | -100.000                          |
| Kostpris 31. december                     | 2.034.015                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>2.034.015</b>                  |

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Det er selskabets tredje regnskabsår. Ejendommen er færdig renoveret og er efterfølgende sat til salg i 2020. ledelsen forventer, at ejendommen genererer positiv drift. Anskaffelsesprisen og renoveringsomkostninger er derfor anvendt som udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2020

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gert Andersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

Selskabet har stillet kaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med pengeinstitut. Gæld pr. 31. december 2020 udgør kr. 0.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.400 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.400 er i selskabets egen besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lumby Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 kan 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 regskabspost nedenfor.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.