

# Lansen 13 ApS

Jeppe Åkjærs Vej 35, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 36 56 11 30

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 21. maj 2025

---

Henrik Dahl Pedersen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

## Erklæringer

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                                           | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |

## Ledelsesberetning

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------|---|

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse        | 7     |
| Balance                  | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse     | 10    |
| Noter                    | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

## Selskabsoplysninger

|                      |                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | Lansen 13 ApS<br>Jeppe Åkjærs Vej 35<br>9200 Aalborg SV                                                      |
|                      | CVR-nr.: 36 56 11 30<br>Stiftet: 11. marts 2015<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Michael Abildgaard Hansen<br>Henrik Dahl Pedersen                                                            |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fælledvej 1<br>5000 Odense C                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit<br>Kalvebod Brygge 1-3<br>1780 København V                                                          |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Lansen 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2025

Direktion:

---

Michael Abildgaard Hansen

---

Henrik Dahl Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Lansen 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lansen 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 21. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Palle Knudsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11903

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af ejendomme, projektudvikling, investering samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                              | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|----------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>810.235</b> | <b>862.344</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 141.000        | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>951.235</b> | <b>862.344</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 20.772         | 6.040          |
| Øvrige finansielle omkostninger              |      | -53.042        | -52.637        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>918.965</b> | <b>815.747</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | -202.272       | -179.458       |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>716.693</b> | <b>636.289</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret          |      | 716.693        | 636.289        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>716.693</b> | <b>636.289</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                             | Note     | 2024<br>kr.          | 2023<br>kr.          |
|---------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| Investeringsejendomme                       |          | 10.141.000           | 10.000.000           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>2</b> | <b>10.141.000</b>    | <b>10.000.000</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |          | <b>10.141.000</b>    | <b>10.000.000</b>    |
| <hr/>                                       |          |                      |                      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 193.486              | 0                    |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |          | 142.418              | 0                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |          | <b>335.904</b>       | <b>0</b>             |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>             |          | <br><b>1.059.256</b> | <br><b>1.432.092</b> |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                |          | <br><b>1.395.160</b> | <br><b>1.432.092</b> |
| <hr/>                                       |          |                      |                      |
| <b>Aktiver</b>                              |          | <b>11.536.160</b>    | <b>11.432.092</b>    |
| <hr/>                                       |          |                      |                      |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                          | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital                           |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                        |      | 5.175.552         | 5.175.552         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 716.693           | 636.289           |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>5.942.245</b>  | <b>5.861.841</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 1.425.023         | 1.354.334         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>1.425.023</b>  | <b>1.354.334</b>  |
| Deposita                                 |      | 411.661           | 403.386           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>411.661</b>    | <b>403.386</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 31.097            | 9.786             |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 3.501.759         | 3.529.702         |
| Selskabsskat                             |      | 0                 | 21.468            |
| Anden gæld                               |      | 69.587            | 89.392            |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 154.788           | 162.183           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>3.757.231</b>  | <b>3.812.531</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>4.168.892</b>  | <b>4.215.917</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>11.536.160</b> | <b>11.432.092</b> |
| Eventualposter mv.                       | 4    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                       | 6    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 50.000         | 5.175.552            | 636.289                                   | 5.861.841        |
| Forslag til resultatdisponering      |                |                      | 716.693                                   | 716.693          |
| Ordinært udbytte                     |                |                      | -636.289                                  | -636.289         |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>50.000</b>  | <b>5.175.552</b>     | <b>716.693</b>                            | <b>5.942.245</b> |

---

## Noter

|                                                | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1   Skat af årets resultat</b>              |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 131.582        | 140.118        |
| Regulering af udskudt skat                     | 70.690         | 39.340         |
|                                                | <b>202.272</b> | <b>179.458</b> |

## 2 | Materielle anlægsaktiver

|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| kr.                                                      | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024                                  | 4.600.000                  |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                        | <b>4.600.000</b>           |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024           | 5.400.000                  |
| Årets værdireguleringer                                  | 141.000                    |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b>5.541.000</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>           | <b>10.141.000</b>          |

### *Dagsværdi for kontorejendom*

Ejendommen er kontor beliggende i Svenstrup J og er anskaffet i 2015. Ejendommene er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast vurderes at udgøre 552 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger på 81 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregning er anvendt et afkastkrav før skat på 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Svenstrup J.

### *Dagsværdi for erhvervsejendomme*

Ejendommen er industri beliggende i Svenstrup J og er anskaffet i 2015. Ejendommene er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast vurderes at udgøre 158 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger på 22 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregning er anvendt et afkastkrav før skat på 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Svenstrup J.

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.      | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|----------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Deposita | 411.661                  | 0                  | 454.506                | 403.386                  |
|          | <b>411.661</b>           | <b>0</b>           | <b>454.506</b>         | <b>403.386</b>           |

### 4 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.975 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for gæld til selskabsdeltager, mens ejerpantebreve på i alt 1.975 t.kr. henligger i selskabets besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2024 10.141 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til selskabsdeltager er der givet transport i enhver lejeindtægt fra lejer af ejendommen Lansen 13, 9230 Svenstrup J.

|                                                  | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------------|------|------|
| <b>6   Medarbejderforhold</b>                    |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1    | 1    |

Selskabets medarbejdere omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lansen 13 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.