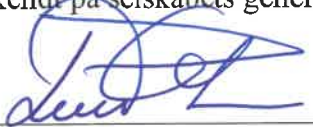


*Lundvej 20 ApS  
Lundvej 20  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 20 90 47 71*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2023



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Lundvej 20 ApS Lundvej 20 8800 Viborg
	CVR-nr.: 20 90 47 71
	Stiftet: 1. januar 1998
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Olsen
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Lars Olsen Holding ApS, Aalborgvej 158, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Lundvej 20 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30/6 2023

**Direktion**



Lars Olsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lundvej 20 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af 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 nettorealiseringsværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>442.649</b>	<b>-32.401</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>442.649</b>	<b>-32.401</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.576.282	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.018.931</b>	<b>-32.401</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	-480	4.080
Andre finansielle indtægter .....	31.149	168
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	142.674	120.186
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-105.948	-44.412
Andre finansielle omkostninger .....	-342.247	-138.260
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.744.079</b>	<b>-90.639</b>
Skat af årets resultat .....	-396.947	74.226
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.347.132</b>	<b>-16.413</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.347.132	-16.413
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.347.132</b>	<b>-16.413</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme .....	10.332.999	11.374.322
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.332.999</b>	<b>11.374.322</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	12.360	12.840
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.360</b>	<b>12.840</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.345.359</b>	<b>11.387.162</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	3.314.224	3.046.666
Selskabsskat .....	0	37
Andre tilgodehavender .....	10.276.474	26.474
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>13.590.698</b>	<b>3.073.177</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>13.590.698</b>	<b>3.073.177</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>23.936.057</b>	<b>14.460.339</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat .....	5.928.141	4.581.009
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>6.428.141</b>	<b>5.081.009</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	495.220	576.155
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>495.220</b>	<b>576.155</b>
Prioritetsgæld .....	9.542.306	5.715.643
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>9.542.306</b>	<b>5.715.643</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	94.397	88.500
Kreditinstitutter .....	3.682.468	966.049
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.650.833	1.191.797
Selskabsskat .....	477.805	0
Anden gæld .....	557.638	836.517
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	7.249	4.669
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>7.470.390</b>	<b>3.087.532</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>17.012.696</b>	<b>8.803.175</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>23.936.057</b>	<b>14.460.339</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	8.078.153
Tilgang i årets løb .....	7.360.714
Afgang i årets løb .....	-7.381.398
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022 .....	8.057.469
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	3.296.169
Afgang i årets løb .....	-997.924
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022.....	2.298.245
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger .....	-22.715
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022 .....	-22.715
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>10.332.999</b>
	<hr/> <hr/>

Dagsværdi 31. december 2022, grunde 2.995.000 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, grunde 0 kr.

Dagsværdi 31. december 2022, lejemål 7.337.999 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, lejemål -22.715 kr.

Investeringsejendomme består af 1 grund i Silkeborg og 1 grund i Allingåbro samt 1 udlejningsejendom i Viborg. Grundene værdiansættes til vurdering fra eksterne og uafhængige mæglere. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets udlejningsejendom udgør 6,25%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.804.144	9.636.703	94.397	5.921.326
	<u>5.804.144</u>	<u>9.636.703</u>	<u>94.397</u>	<u>5.921.326</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 9.636.703, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.332.999.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 3.000.000, der giver pant i oventstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.