

*Kim Lund Ejendomme ApS  
Smedevænget 6b  
5792 Årslev*

*CVR-nummer: 27 72 25 39*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(20. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	2
----------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Kim Lund Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den        /        2024

**Direktion**

Kim Lund

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Kim Lund Ejendomme ApS  
Smedevænget 6b  
5792 Årslev

Telefon: 40 17 84 17  
E-mail: kim@lundejendomme.kim

CVR-nr.: 27 72 25 39  
Stiftet: 3. maj 2004  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kim Lund

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Mageløs 8  
5100 Odense C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75% mod 4,50% i 2022.

Der henvises til regnskabs note "Materielle anlægsaktiver" for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

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

Årets resultat i 2023 udgør 283 tkr. mod 289 tkr. i 2022.

Årets 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 Kim Lund Ejendomme ApS for 2023 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**

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.

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**

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

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **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**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kim Lund Invest ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

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

## **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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske 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.

Småanskaffelser under skattemæssig grænse afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Likvide beholdninger**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>483.324</b>	<b>352.897</b>
1 Personalemkostninger .....	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>483.324</b>	<b>352.897</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	150.000	200.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>633.324</b>	<b>552.897</b>
Andre finansielle indtægter .....	45	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	14.266	0
Andre finansielle omkostninger .....	326.745-	238.274-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>320.890</b>	<b>314.623</b>
Skat af årets resultat .....	37.596-	25.327-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>283.294</b>	<b>289.296</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	283.294	289.296
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>283.294</b>	<b>289.296</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme.....	10.750.000	10.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>10.750.000</b>	<b>10.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>10.750.000</b>	<b>10.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	320.007	401.068
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>320.007</b>	<b>401.068</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>44.397</b>	<b>140.262</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>364.404</b>	<b>541.330</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>11.114.404</b>	<b>11.141.330</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	6.049.291	5.765.996
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>6.174.291</b>	<b>5.890.996</b>
Prioritetsgæld .....	4.376.106	4.691.439
Deposita.....	172.725	157.125
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.548.831</b>	<b>4.848.564</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	341.086	361.459
4 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	12.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	14.984
Selskabsskat .....	37.596	25.327
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>391.282</b>	<b>401.770</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>4.940.113</b>	<b>5.250.334</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>11.114.404</b>	<b>11.141.330</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		<u>14.970.146</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>14.970.146</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....		4.370.146-
Korrektion af tidligere nedskrivning .....		<u>150.000</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		<u>4.220.146-</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>10.750.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er ejerlejligheder til brug for beboelse beliggende i Svendborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Ejendommene er 100% udlejet. Afkastsats udgør 4,75 for 2023 (4,50% for 2022).

En forøgelse af afkastsatsen med 0,25% vil reducere dagsværdien med tkr. 520.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	5.052.898	4.717.192	341.086	2.941.955
Deposita.....	157.125	172.725	0	0
	<u>5.210.023</u>	<u>4.889.917</u>	<u>341.086</u>	<u>2.941.955</u>

NOTER

	2023	2022
<b>4 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Forudbetalt husleje .....	12.600	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt.....</b>	<b>12.600</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kim Lund Invest ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Kim Lund Invest ApS for danske kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I ejendomme med bogført værdi på tkr. 10.750 er der tinglyst pantebreve på tkr. 6.545 til Jyske Realkredit A/S til sikkerhed for bogført gæld på tkr. 4.800.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank A/S er der til sikkerhed stillet ejerpant i Sankt Nicolai Gade 6 kl, st th, st tv, 1 th, 2 th, 2 tv stort tkr. 8.455.