Dansk Revision Viborg
registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
DK-8800 Viborg
viborg@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 87 25 53 00
Telefax: +45 86 62 50 99
CVR: DK 20 33 63 90
Bank: 7670 4910654

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nummer 28513925

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2020

_____

Paw Ebbesen
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Noter 9

Anvendt regnskabspraksis 10

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S
Kolshøjen 14
8800 Viborg

CVR-nummer:	28513925
Regnskabsperiode:	1. januar 2019 - 31. december 2019

Bestyrelse

Betina Holm
Kim Kristensen
Paw Ebbesen

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktpersoner:
Jens Ole Klemmensen
Maj-Britt Sieg Stigsen

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 31. januar 2020

Direktionen:

Paw Ebbesen

Bestyrelsen:

Betina Holm Formand	Kim Kristensen	Paw Ebbesen

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 31. januar 2020

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Jens Ole Klemmensen
Registreret revisor
mne11469

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at udleje erhvervslejemål og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i 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.

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**1.294.517**	**1.636**
	Personaleomkostninger	0	-173
	Resultat før finansielle poster	**1.294.517**	**1.464**
1	Finansielle indtægter	33	1
	Finansielle omkostninger	-293.223	-323
	Resultat før skat	**1.001.327**	**1.141**
2	Skat af årets resultat	-220.278	-251
	Årets resultat	**781.049**	**890**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	781.049	890
	Resultatdisponering i alt	**781.049**	**890**
3	Antal beskæftigede		

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	27.000.000	27.000
	Materielle anlægsaktiver	**27.000.000**	**27.000**
	Deposita	38.344	38
	Finansielle anlægsaktiver	**38.344**	**38**
	Anlægsaktiver i alt	**27.038.344**	**27.038**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	29
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	15
	Tilgodehavende skat	27.112	34
	Andre tilgodehavender	25.341	59
	Tilgodehavender	**52.453**	**137**
	Omsætningsaktiver i alt	**52.453**	**137**
	Aktiver i alt	**27.090.797**	**27.175**

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	7.849.640	7.069
4	**Egenkapital i alt**	**8.349.640**	**7.569**
	Hensættelser til udskudt skat	2.493.802	2.304
	Hensatte forpligtelser	**2.493.802**	**2.304**
	Gæld til realkreditinstitutter	14.252.134	14.441
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**14.252.134**	**14.441**
	Gæld til realkreditinstitutter	189.000	184
	Kreditinstitutter	1.249.534	2.139
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Anden gæld	536.687	518
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.995.221**	**2.861**
	Gældsforpligtelser i alt	**16.247.356**	**17.302**
	Passiver i alt	**27.090.797**	**27.175**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Noter	2019 DKK	2018 1.000 DKK

1 Finansielle indtægter

Renteindtægter, associerede virksomheder	0	1
Andre finansielle indtægter	33	0
Finansielle indtægter i alt	**33**	**1**

2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	30.888	66
Regulering af udskudt skat	189.390	185
Skat af årets resultat i alt	**220.278**	**251**

3 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

4 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	7.069	7.569
Årets resultat	0	781	781
Egenkapital ultimo	**500**	**7.850**	**8.350**

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	13.400.000	13.800

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 14.441, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for nom. TDKK 1.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, indregnet som investeringsejendomme, udgør på balancedagen TDKK 27.000.

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af normalindtjeningsmodellen på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Omkostninger der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi og herunder fastsættelse af forrentningskravet. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Investeringsejendomme består af én udlejningsejendom beliggende i Viborg. Ejendommen blev anskaffet i 2005, og indeholder erhvervslejemål.

Til fastsættelse af dagsværdien gennem normalindtjeningsmodellen har vi anvendt et afkastkrav på 6,75%.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser
Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Betina Holm
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-298979289616
IP: 2.104.xxx.xxx
2020-02-02 09:17:24Z
NEM ID

Paw Ebbesen
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-079401022642
IP: 2.104.xxx.xxx
2020-02-04 16:10:58Z
NEM ID

Paw Ebbesen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-079401022642
IP: 2.104.xxx.xxx
2020-02-04 16:10:58Z
NEM ID

Kim Kristensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-496022958036
IP: 80.62.xxx.xxx
2020-02-05 22:24:23Z
NEM ID

Jens Ole Klemmensen
Registreret revisor
Serienummer: CVR:20336390-RID:1130856732018
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-02-06 07:06:33Z
NEM ID

Paw Ebbesen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-079401022642
IP: 2.104.xxx.xxx
2020-02-07 07:24:00Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: ILVFE-BY7SY-51UPT-OEGVJ-NVKXT-5H4S2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**