

Lundgård Ejendomme ApS  
Vestergade 41  
6270 Tønder

CVR-nummer: 30596935

**ÅRSRAPPORT**  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. december 2023

Per Lundgaard Lauritsen  
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning .....                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 4  |
| Ledelsesberetning .....                                       | 6  |
| Resultatopgørelse .....                                       | 7  |
| Balance .....                                                 | 8  |
| Egenkapitalopgørelse .....                                    | 10 |
| Noter .....                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                | 12 |

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Lundgård 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 20. december 2023

**Direktion**

Per Lundgaard Lauritsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Lundgård Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lundgård Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 20. december 2023

W. Kragh A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh  
Statsautoriseret revisor  
mne31483

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

### **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.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

|                                                                        |   | 2022/23        | 2021/22        |
|------------------------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                                               |   | <b>530.946</b> | <b>545.543</b> |
| Personaleomkostninger.....                                             | 1 | -70.506        | -162.988       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... |   | -119.737       | -115.047       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                                  |   | <b>340.703</b> | <b>267.508</b> |
| Finansielle indtægter.....                                             |   | 321            | 0              |
| Andre finansielle omkostninger.....                                    |   | -199.202       | -139.452       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                                               |   | <b>141.822</b> | <b>128.056</b> |
| Skat af årets resultat.....                                            |   | -31.582        | -29.949        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                                  |   | <b>110.240</b> | <b>98.107</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                 |   |                |                |
| Overført resultat.....                                                 |   | 110.240        | 98.107         |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                                                |   | <b>110.240</b> | <b>98.107</b>  |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023**  
**AKTIVER**

|                                                      | 2023             | 2022             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                            | 5.497.239        | 5.325.956        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                      | <b>5.497.239</b> | <b>5.325.956</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                                 | <b>5.497.239</b> | <b>5.325.956</b> |
| <br>                                                 |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og<br>tjenesteydelser ..... | 5.839            | 0                |
| Selskabsskat.....                                    | 7.902            | 17.020           |
| <b>Tilgodehavender</b>                               | <b>13.741</b>    | <b>17.020</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                             | <b>13.741</b>    | <b>17.020</b>    |
| <br>                                                 |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b>                                       | <b>5.510.980</b> | <b>5.342.976</b> |



**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023**  
**PASSIVER**

|                                                               |          | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital .....                                         |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat.....                                        |          | 908.654          | 798.413          |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                            |          | <b>1.033.654</b> | <b>923.413</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat .....                            |          | 79.405           | 58.977           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                                 |          | <b>79.405</b>    | <b>58.977</b>    |
| Prioritetsgæld.....                                           |          | 2.927.523        | 2.636.569        |
| Deposita .....                                                |          | 43.500           | 42.300           |
| Anden gæld.....                                               |          | 225.186          | 286.500          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                        | <b>2</b> | <b>3.196.209</b> | <b>2.965.369</b> |
| Kortfristet andel af langfristede<br>gældsforpligtelser ..... |          | 233.000          | 224.000          |
| Kreditinstitutter.....                                        |          | 369.806          | 448.459          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                 |          | 13.586           | 24.442           |
| Anden gæld.....                                               |          | 53.683           | 60.209           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse ....                 |          | 531.637          | 638.107          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                        |          | <b>1.201.712</b> | <b>1.395.217</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                                     |          | <b>4.397.921</b> | <b>4.360.586</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                               |          | <b>5.510.980</b> | <b>5.342.976</b> |
| Kontraktlige forpligtelser og<br>eventualposter mv.           | 3        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                         | 4        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                 | 2023             | 2022           |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Selskabskapital primo.....      | 125.000          | 125.000        |
| <b>Selskabskapital ultimo</b>   | <b>125.000</b>   | <b>125.000</b> |
| Overført resultat, primo .....  | 798.414          | 700.306        |
| Årets resultat.....             | 110.240          | 98.107         |
| <b>Overført resultat ultimo</b> | <b>908.654</b>   | <b>798.413</b> |
| <b>EGENKAPITAL</b>              | <b>1.033.654</b> | <b>923.413</b> |

## NOTER

|                                             | 2022/23       | 2021/22        |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>               |               |                |
| Antal personer beskæftiget .....            | 1             | 1              |
| Lønninger.....                              | 60.540        | 147.289        |
| Pensioner .....                             | 4.800         | 6.400          |
| Andre omkostninger til social sikring ..... | 5.166         | 9.299          |
| <b>Personalemkostninger i alt</b>           | <b>70.506</b> | <b>162.988</b> |

|                                          | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld .....                     | 2.839.567           | 3.136.523            | 209.000              | 2.094.000              |
| Deposita .....                           | 42.300              | 43.500               | 0                    | 0                      |
| Anden gæld .....                         | 307.500             | 249.186              | 24.000               | 116.000                |
|                                          | <b>3.189.367</b>    | <b>3.429.209</b>     | <b>233.000</b>       | <b>2.210.000</b>       |

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Ingen

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for prioritetsgæld ydet pant i fast ejendom til en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023 på kr. 5.497.239.

Til sikkerhed for bankengagement og til sikkerhed for associeret selskab er der tinglyst ejerpantebreve for 450.000 kr. i selskabets ejendomme til en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023 på kr. 5.497.239.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Lundgård Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

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.

#### **Nettoomsætning**

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens 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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 finansiel 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Scrapværdi</u> |
|-----------|-----------------|-------------------|
| Bygninger | 50 år           | 1.178.517 kr.     |

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **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.

### **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 gælds metode 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 aktivets 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.

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.

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.