

## Lunds Ejendomme ApS

Stationsvej 13, 5792 Årslev

CVR-nr. 30 91 90 41

### Årsrapport

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2017.



Brian Lund Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Lunds Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 1. november 2017

### Direktion

Jean René Lund Hansen

Brian Lund Hansen

Johnny Bjarke Lund Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Lunds Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lunds Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Svendborg, den 1. november 2017

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Lunds Ejendomme ApS  
Stationsvej 13  
5792 Årslev

CVR-nr.: 30 91 90 41  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Jean René Lund Hansen  
Brian Lund Hansen  
Johnny Bjarke Lund Hansen

**Revision**

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg samt administration af fast ejendom.

Hovedaktiviteten er udlejning af selskabets beboelsesejendomme med i alt 45 lejemål beliggende på Nord-, Midt- og Vestfyn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.000 t.kr. mod 1.133 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 174 t.kr. mod 441 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I årets resultat er indregnet værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på -331 t.kr. Principperne for opgørelse af værdireguleringen er uddybet i årsrapportens note 2.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lunds Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger til administration.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter kostpris for hjælpematerialer og måles efter FIFO-metoden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>999.929</b>	<b>1.133.340</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-330.621	-144.950
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>669.308</b>	<b>988.390</b>
Andre finansielle indtægter	4.133	13.496
Øvrige finansielle omkostninger	-384.757	-434.152
<b>Resultat før skat</b>	<b>288.684</b>	<b>567.734</b>
1 Skat af årets resultat	-114.836	-126.302
<b>Årets resultat</b>	<b>173.848</b>	<b>441.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	173.848	441.432
<b>Disponeret i alt</b>	<b>173.848</b>	<b>441.432</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>19.437.000</u>	<u>19.552.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.437.000</u>	<u>19.552.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>19.437.000</b></u>	<u><b>19.552.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	<u>0</u>	<u>2.283</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>2.283</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.659	14.234
Udskudte skatteaktiver	40.000	22.000
Andre tilgodehavender	<u>124.084</u>	<u>166.131</u>
Tilgodehavender i alt	<u>174.743</u>	<u>202.365</u>
Likvide beholdninger	<u>66.667</u>	<u>82.878</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>241.410</b></u>	<u><b>287.526</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>19.678.410</b></u>	<u><b>19.839.526</b></u>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Overført resultat	<u>3.065.498</u>	<u>2.891.650</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>3.200.498</b></u>	<u><b>3.026.650</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.943.321</u>	<u>12.604.596</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.943.321</u>	<u>12.604.596</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	661.237	441.223
Gæld til pengeinstitutter	562.731	474.981
Modtagne forudbetalinger fra kunder	47.315	23.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	83.311
Selskabsskat	92.845	121.302
Anden gæld	<u>3.115.463</u>	<u>3.064.148</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.534.591</u>	<u>4.208.280</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>16.477.912</b></u>	<u><b>16.812.876</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>19.678.410</b></u>	<u><b>19.839.526</b></u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2015	135.000	2.450.218	2.585.218
Årets overførte overskud eller underskud	0	441.432	441.432
Egenkapital 1. juli 2016	135.000	2.891.650	3.026.650
Årets overførte overskud eller underskud	0	173.848	173.848
	<b>135.000</b>	<b>3.065.498</b>	<b>3.200.498</b>

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	132.836	159.302
Årets regulering af udskudt skat	-18.000	-33.000
	<b>114.836</b>	<b>126.302</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	19.454.466	19.245.516
Tilgang i årets løb	215.621	208.950
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b>19.670.087</b>	<b>19.454.466</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	97.534	242.484
Årets regulering til dagsværdi	-330.621	-144.950
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2017</b>	<b>-233.087</b>	<b>97.534</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>19.437.000</b>	<b>19.552.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i lejeindtægter ved fuld udlejning korrigeret for en skønnet tomgangsleje baseret på tidligere års tomgang og ledelsens forventninger til fremtiden. Forventede omkostninger til drift af ejendommene fratrækkes ligeledes på baggrund af et skøn.

Udgifter til løbende forbedring af ejendommene med henblik på at opretholde en passende standard er sat til 2% af ejendommenes kostpris. På denne baggrund budgetteres med en uendelig levetid, hvor pengestrømmene forventes at stige med 2% p.a., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger til den økonomiske vækst i samfundet.

Afkastkravene er vurderet med udgangspunkt i de enkelte ejendommens beliggenhed og stand og udgør for hovedparten af ejendommene 6,25%-6,50%, mens afkastkravet for en enkelt ejendom er sat til 8,00%. Ifølge Nyboligs seneste markedsrapport for erhvervsejendomme i Danmark vurderes afkastkravet for lignende ejendomme til intervallet 6,00-7,25%.

Såfremt afkastkravet hæves med 0,25%-point, udgør kapitalværdien 18.391 t.kr. Hvis afkastkravet sænkes med 0,25%-point, udgør kapitalværdien 20.610 t.kr.



## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.604.558	13.045.819
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-661.237</u>	<u>-441.223</u>
	<b><u>11.943.321</u></b>	<b><u>12.604.596</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>8.946.518</u>	 <u>9.713.615</u>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.605 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 19.437 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Udover tinglyst prioritetsgæld er der tinglyst byfornyelseslån med en samlet restgæld på 222 t.kr. Beløbet er ikke indregnet i regnskabet, da ydelserne dækkes af offentlig støtte.