

Lunds Ejendomme ApS

Stationsvej 13, 5792 Årslev

CVR-nr. 30 91 90 41

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2021.

Brian Lund Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 18. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 18. november 2021

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor
mne26762

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 50 lejemål beliggende på Nord-, Midt- og Vestfyn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.055 t.kr. mod 1.171 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.642 t.kr. mod 213 t.kr. sidste år.

I årets resultat er indregnet værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på 3.957 t.kr. Stigningen skyldes bl.a. den generelle interesse i investering i ejendomme, der har afstedkommet et fald i afkastkravet og dermed stigning i værdien og endvidere er tomgangen reduceret.

Principperne for opgørelse af værdireguleringen er uddybet i årsrapportens note 2.

Årets resultat anes for tilfredsstillende.

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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	1.055.041	1.171.460
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.957.404	-515.069
Andre driftsomkostninger	-5.100	0
Resultat før finansielle poster	5.007.345	656.391
Andre finansielle indtægter	0	286
Øvrige finansielle omkostninger	-309.504	-383.177
Resultat før skat	4.697.841	273.500
Skat af årets resultat	-1.055.840	-60.286
Årets resultat	3.642.001	213.214
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.642.001	213.214
Disponeret i alt	3.642.001	213.214

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>25.747.907</u>	<u>21.984.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.747.907</u>	<u>21.984.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.747.907</u>	<u>21.984.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>202.152</u>	<u>196.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>202.152</u>	<u>196.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>557</u>	<u>222.586</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>202.709</u>	<u>419.086</u>
	Aktiver i alt	<u>25.950.616</u>	<u>22.403.086</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Overført resultat	9.127.226	5.485.225
Egenkapital i alt	9.262.226	5.620.225
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	897.000	22.000
Hensatte forpligtelser i alt	897.000	22.000
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	10.214.608	11.050.810
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.214.608	11.050.810
Kortfristet del af langfristet gæld	428.395	484.749
Gæld til pengeinstitutter	234.532	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	67.566	59.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.077	75.617
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.060.365	2.913.894
Selskabsskat	138.840	136.286
4 Anden gæld	1.563.007	2.039.899
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.576.782	5.710.051
Gældsforpligtelser i alt	15.791.390	16.760.861
Passiver i alt	25.950.616	22.403.086

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	135.000	5.272.011	5.407.011
Årets overførte overskud eller underskud	0	213.214	213.214
Egenkapital 1. juli 2020	135.000	5.485.225	5.620.225
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.642.001	3.642.001
	135.000	9.127.226	9.262.226

Noter

	2020/21	2019/20
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	3.957.404	-515.069
	3.957.404	-515.069
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	21.681.774	21.370.705
Tilgang i årets løb	1.206.503	311.069
Afgang i årets løb	-1.378.184	0
Kostpris 30. juni 2021	21.510.093	21.681.774
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	302.226	817.295
Årets regulering til dagsværdi	3.957.404	-515.069
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-21.816	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	4.237.814	302.226
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	25.747.907	21.984.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning og ledelsens forventninger til fremtiden. Forventede omkostninger til drift af ejendommene fratrækkes ligeledes på baggrund af et skøn.</p> <p>Afkastkravene er vurderet med udgangspunkt i de enkelte ejendommers beliggenhed og stand og udgør fra 6,00% til 7,50%. Ifølge Nordicals seneste markedsrapport for erhvervsejendomme i Danmark vurderes afkastkravet for lignende ejendomme til 6,00%.</p> <p>Ved opgørelse af dagsværdien er de enkelte ejendomme korrigeret for særlige forhold som 1-års tomgang på ikke udlejede lejemål, indbetalt deposita o.l.</p> <p>Såfremt afkastkravet hæves med 0,25%-point, udgør kapitalværdien 24.815 t.kr. Hvis afkastkravet sænkes med 0,25%-point, udgør kapitalværdien 26.757 t.kr.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.643.003	11.535.559
Heraf forfalder inden for 1 år	-428.395	-484.749

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
	<u>10.214.608</u>	<u>11.050.810</u>

4. Anden gæld

Gæld til ledelsens familiemedlemmer samt deres selskaber udgør 192 t.kr. (700 t.kr. sidste år).

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.643 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 22.919 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020 på 12.044 t.kr.

Udover tinglyst prioritetsgæld er der tinglyst byfornyelseslån med en samlet restgæld på 188 t.kr. Beløbet er ikke indregnet i regnskabet, da ydelserne dækkes af offentlig støtte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Brian Lund Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-228095146350
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2021 kl.: 06:49:55
Underskrevet med NemID

Brian Lund Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-228095146350
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2021 kl.: 06:49:55
Underskrevet med NemID

Johnny Bjarke Lund Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-865785574825
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2021 kl.: 08:42:27
Underskrevet med NemID

Jean René Lund Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-534224997591
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2021 kl.: 08:17:23
Underskrevet med NemID

Morten Heitmann

Som Revisor NEM ID
RID: 1235460036696
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2021 kl.: 14:21:25
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: dcd9d5991xUH246189069