
Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS

Viborgvej 2, 7800 Skive

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 31 33 41 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/3 2020

Jørgen Dahl Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 21. marts 2020

Direktion

Jørgen Dahl Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Skive, den 21. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

mne24813

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS Viborgvej 2 7800 Skive CVR-nr.: 31 33 41 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skive
Direktion	Jørgen Dahl Pedersen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Reservevej 81 Postboks 19 7800 Skive
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Adelgade 8 7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Lejeindtægter		2.650	2.613
Ejendomsudgifter		-432	-597
Bruttoresultat		2.218	2.016
Administrationsomkostninger		-20	-17
Resultat før finansielle poster		2.198	1.999
Finansielle indtægter	2	77	113
Finansielle omkostninger	3	-464	-894
Resultat før skat		1.811	1.218
Skat af årets resultat	4	-399	-269
Årets resultat		1.412	949

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.412	949
		1.412	949

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Grunde og bygninger		29.962	29.848
Materielle anlægsaktiver	5	29.962	29.848
Anlægsaktiver		29.962	29.848
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.910	3.179
Andre tilgodehavender		83	57
Periodeafgrænsningsposter		493	523
Tilgodehavender		3.486	3.759
Likvide beholdninger		368	924
Omsætningsaktiver		3.854	4.683
Aktiver		33.816	34.531

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		200	200
Overført resultat		5.628	4.781
Egenkapital		5.828	4.981
Hensættelse til udskudt skat	6	1.495	1.372
Hensatte forpligtelser		1.495	1.372
Gæld til realkreditinstitutter		19.648	20.136
Kreditinstitutter (langfristet)		639	1.141
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.558	4.157
Langfristet gæld	7	22.845	25.434
Gæld til realkreditinstitutter	7	485	491
Kreditinstitutter (kortfristet)	7	492	476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		513	119
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	161	237
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		116	154
Anden gæld	8	1.881	1.267
Kortfristet gæld		3.648	2.744
Gældsforpligtelser		26.493	28.178
Passiver		33.816	34.531
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
2019			
Egenkapital 1. januar	200	4.781	4.981
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-724	-724
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	159	159
Årets resultat	0	1.412	1.412
Egenkapital 31. december	200	5.628	5.828
2018			
Egenkapital 1. januar	200	4.069	4.269
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-304	-304
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	67	67
Årets resultat	0	949	949
Egenkapital 31. december	200	4.781	4.981

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2019 TDKK	2018 TDKK
	77	113
	77	113

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	133	189
	331	705
	464	894

4 Skat af årets resultat

Årets sambeskatningsbidrag

Årets udskudte skat

	116	154
	124	48
	240	202

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat

Skat af egenkapitalbevægelser

	399	269
	-159	-67
	240	202

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22% skat af årets resultat før skat

	398	268
--	-----	-----

Skatteeffekt af:

Afrunding

	1	1
	399	269

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	TDKK
Kostpris 1. januar	32.533
Tilgang i årets løb	509
Kostpris 31. december	<u>33.042</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.685
Årets afskrivninger	395
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>3.080</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.962</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>766</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	2019	2018
	TDKK	TDKK
Materielle anlægsaktiver	1.547	1.418
Låneomkostninger	-52	-46
	<u>1.495</u>	<u>1.372</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 TDKK	2018 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.457	15.974
Mellem 1 og 5 år	5.191	4.162
Langfristet del	19.648	20.136
Inden for 1 år	485	491
	20.133	20.627
Kreditinstitutter (langfristet)		
Mellem 1 og 5 år	639	1.141
Langfristet del	639	1.141
Inden for 1 år	492	476
	1.131	1.617
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	1.842	3.107
Mellem 1 og 5 år	716	1.050
Langfristet del	2.558	4.157
Inden for 1 år	161	237
	2.719	4.394

8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	1.665	941
---------------	-------	-----

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	TDKK	TDKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi på	29.962	29.848
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for eget, Dahl Pedersen A/S' og Ejendomsselskabet Viborg 2 ApS' (søsterselskaber) pengeinstitut:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 6.500 i grund og bygning Lundvej 1, Viborg	29.962	29.848

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dahl Pedersen Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for

Navn	Hjemsted
Dahl Pedersen Invest A/S, CVR-nr. 10 30 64 42	Skive

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 regnskabspost nedenfor.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Ejendomsudgifter består primært af indirekte omkostninger, såsom ejendomsskatter, vedligeholdelse og afskrivninger m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, revisionsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under TDKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende abonnementer, renter mv. samt regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.