

**Ejendomsselskabet
LUND-Nykøbing ApS**
(Åhavevej 47, 8600 Silkeborg)

(CVR-nr.: 33 06 64 81)

ÅRSRAPPORT

For tiden 1/8 2023 - 31/7 2024

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/11 2024.


Søren Tonnesen
dirigent

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1/8 2023 – 31/7 2024 for Ejendomsselskabet LUND-Nykøbing ApS, Silkeborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

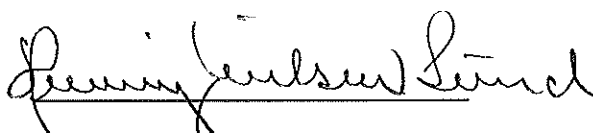
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse:

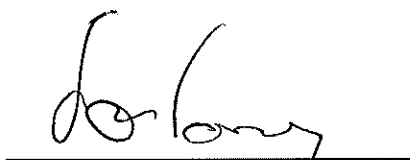
Silkeborg, den 18. november 2024

I direktionen:



Henning Nielsen Lund

I bestyrelsen:



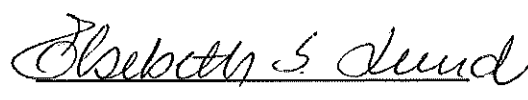
Soren Tonnesen, formand



Sanne Svanberg Lund



Henning Nielsen Lund



Elsebeth Svanberg Lund

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger: | |
| Selskabsoplysninger m.v. | 1 |
| Påtegninger: | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning: | |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. august 2023 – 31. juli 2024: | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Noter | 11 - 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet LUND-Nykøbing ApS
Åhavevej 47
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33 06 64 81
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. august – 31. juli

Bestyrelsen Søren Tonnesen, formand
Sanne Svanberg Lund
Elsebeth Svanberg Lund
Henning Nielsen Lund

Direktion Henning Nielsen Lund

Revisor Nordjysk Revision Evald Rask ApS
Danalien 1, 1. sal
9000 Aalborg

Advokat Advokat Søren Tonnesen (L)
SMV SUPPOPRT
Europaplads 2, 7. sal
8000 Århus C

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet LUND-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for *Ejendomsselskabet LUND-Ejendomme ApS* for regnskabsåret 1. august 2023 – 31. juli 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aalborg, den 18. november 2024

Nordjysk Revision

Evald Rask ApS

CVR-nr. 33064551



Evald Rask

registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed vedrørende fast ejendom, handelsvirksomhed samt anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat er positiv og udgør i alt t.DKK. 441 efter skat, og selskabets balance pr. 31. juli 2024 udviser en egenkapital på t.DKK. 13.683.

Der har i regnskabsåret været yderligere reoveringer samt udskiftning af lejer i selskabets erhvervslejemålet, hvilket har medført tomgang i udlejningen.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LUND-Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før og omfatter følgende væsentlige indregningsområder og målegrundlag.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste:

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Ejendomsindtægter:

Indtægter fra ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med udlejningen, og hvis lejeindtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger m.v.:

Omkostninger til ejendommens drift indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter aflønning til tilknyttet vicevært.

Finansielle poster:

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursændringer på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat:

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Skat af årets indkomst er ultimo regnskabsåret afregnet til moderselskabet.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendommen indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendommen indregnes efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien for selskabets investeringsjendom pr. 31/7 2024 er anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningen forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelser af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i pengeinstitut

Udskudt skat:

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22,0 % af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Beregnet skyldig eller tilgodehavende skat af årets indkomst afregnes ved årets udgang med moderselskabet.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, periodeafgrænsningsposter samt anden gæld måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse

1/8 2023 - 31/7 2024

| | Note | 2023/24 DKK. | 2022/23 DKK. |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 613.450 | 769.089 |
| Personaleomkostninger | 1 | -42.704 | -26.502 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 0 |
| Driftsresultat | | 570.746 | 742.587 |
| Finansielle indtægter | | 24.476 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -30.433 | -28.290 |
| Resultat før skat | | 564.789 | 714.297 |
| Skat af årets resultat | 3 | -123.819 | -155.151 |
| Årets resultat | | 440.970 | 559.146 |
| Bestyrelsen foreslår beløbet fordelt således: | | | |
| Foreslået udbytte | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 440.970 | 559.146 |
| I alt | | 440.970 | 559.146 |

Balance pr. 31/7 2024**AKTIVER**

| | Note | <u>31/7 2024</u> DKK. | <u>31/7 2023</u> DKK. |
|---------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
| Grunde og bygninger | 4 | 15.100.000 | 15.100.000 |
| Driftsmidler | | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>15.100.000</u> | <u>15.100.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>15.100.000</u> | <u>15.100.000</u> |
| Øvrige tilgodehavender | | 3.792 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 18.250 | 30.232 |
| Tilgodehavender | | <u>22.042</u> | <u>30.232</u> |
| Bankindestående | | 2.026.233 | 1.217.858 |
| Likvide beholdninger | | <u>2.026.233</u> | <u>1.217.858</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.048.275</u> | <u>1.248.090</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>17.148.275</u></u> | <u><u>16.348.090</u></u> |

Balance pr. 31/7 2024

PASSIVER

| | Note | <u>31/7 2024</u> | <u>31/7 2023</u> |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| | | DKK. | DKK. |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 5 | <u>13.557.803</u> | <u>13.116.833</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>13.682.803</u> | <u>13.241.833</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | | <u>1.560.508</u> | <u>1.559.953</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>1.560.508</u> | <u>1.559.953</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.168.152 | 1.014.455 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 47.213 | 139.414 |
| Anden gæld | | <u>689.599</u> | <u>392.435</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.904.964</u> | <u>1.546.304</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.904.964</u> | <u>1.546.304</u> |
| Passiver i alt | | <u>17.148.275</u> | <u>16.348.090</u> |
| Eventualposter m.v. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| | DKK. | DKK. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Honorar til vicevært samt tilsyn | 42.704 | 26.502 |
| Andre lønafhængige omkostninger | 0 | 0 |
| I alt | <u><u>42.704</u></u> | <u><u>26.502</u></u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede personer (deltid) | 1 | 1 |

| | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| | DKK. | DKK. |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 30.423 | 25.000 |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | 3.290 |
| I alt | <u><u>30.423</u></u> | <u><u>28.290</u></u> |

| | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| | DKK. | DKK. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af året skattepligtige indkomst | -123.264 | -154.596 |
| Større udskudt skat | -555 | -555 |
| I alt | <u><u>-123.819</u></u> | <u><u>-155.151</u></u> |

Noter til årsregnskabet

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------------|
| | DKK. |
| 4. Aktiver der måles til dagsværdi | |
| Kostpris 1. august 2023 | 7.999.214 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Kostpris 31. juli 2024 | 7.999.214 |
| Værdireguleringer 1. august 2023 | 7.100.786 |
| Årets værdireguleringer | 0 |
| Dagsværdireguleringer 31. juli 2024 | 7.100.786 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2024 | 15.100.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets bolig- og erhvervsejendom i Nykøbing F. har et samlet udlejningsareal på 2.033 m²

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 8,00%. Afkastkraver er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejepotentiale m.m.

Driftsomkostninger udgør i budgettet gennemsnitligt ca. 20,0% af lejeindtægterne. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der er korrigeret for skønmæssigt tomgangsleje og udskudt vedligeholdelse m.m.

| | 31/7 2024 | 31/7 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK. | DKK. |
| 5. Overført overskud | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 13.116.833 | 12.557.687 |
| Overført fra årets resultatdisponering | 440.970 | 559.146 |
| I alt | 13.557.803 | 13.116.833 |

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ApS KBUS 8 nr. 2264, og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat, udbytter, renter og royalties.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.