

*Lundkilde ApS
F. Vestergaards Gade 24, 5. tv.
8000 Aarhus C*

CVR-nr: 37 24 62 20

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. januar 2021

Henrik Holst Hansen
Dirigent



Lundkilde ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16

This document has esignatur Agreement-ID: 7fc730b7Hsp241443081



Lundkilde ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Lundkilde 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. januar 2021

Direktion

Henrik Holst Hansen



Lundkilde ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Lundkilde ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lundkilde ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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.

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 revisionshandlingerne 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.



Lundkilde ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.



Lundkilde ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 12. januar 2021

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Uffe S. Veigert
Registreret revisor
mne16532



Lundkilde ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Lundkilde ApS
F. Vestergaards Gade 24, 5. tv.
8000 Aarhus C

Telefon: 41 39 11 39
E-mail: lundkilde@mail.com

CVR-nr.: 37 24 62 20
Stiftet: 18. november 2015
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Holst Hansen

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank
Marselis Boulevard 9
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



Lundkilde ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i bestået af ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2020.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Lundkilde ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Lundkilde ApS for 2020 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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



Lundkilde ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.



Lundkilde ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 aktivet 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Lundkilde ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTORESULTAT	145.022	(9.827)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	506.035	70.000
DRIFTSRESULTAT	651.057	60.173
Andre finansielle omkostninger	(124.003)	(58.690)
RESULTAT FØR SKAT	527.054	1.483
Skat af årets resultat.....	3.990	(4.600)
ÅRETS RESULTAT	531.044	(3.117)
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	531.044	(3.117)
DISPONERET I ALT	531.044	(3.117)



Lundkilde ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
 AKTIVER

	2020	2019
1 Investeringsejendomme	4.092.000	1.910.000
Materielle anlægsaktiver	4.092.000	1.910.000
ANLÆGSAKTIVER	4.092.000	1.910.000
Udskudt skatteaktiv	3.990	0
Tilgodehavender	3.990	0
Likvide beholdninger	8.667	82.924
OMSÆTNINGSAKTIVER	12.657	82.924
AKTIVER	4.104.657	1.992.924



Lundkilde ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	537.127	6.083
EGENKAPITAL	577.127	46.083
Hensættelse til udskudt skat	4.600	4.600
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.600	4.600
Deposita	117.750	75.450
Langfristede gældsforpligtelser	117.750	75.450
Kreditinstitutter.....	1.530.231	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.864.949	1.856.791
Kortfristede gældsforpligtelser	3.405.180	1.866.791
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.522.930	1.942.241
PASSIVER	4.104.657	1.992.924

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Lundkilde ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	40.000	1.000
Kontant kapitaludvidelse.....	0	39.000
Virksomhedskapital ultimo.....	40.000	40.000
Overført resultat, primo.....	6.083	9.200
Årets resultat	531.044	(3.117)
Overført resultat ultimo.....	537.127	6.083
EGENKAPITAL.....	577.127	46.083

This document has esignatur Agreement-ID: 7fc730b7Hsp241443081



NOTER

	Investeringsejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	1.840.000
Tilgang i årets løb	1.675.965
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	3.515.965
	<hr/>
Opskrivninger, primo	70.000
Årets opskrivninger.....	599.420
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020	669.420
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger.....	(93.385)
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	(93.385)
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	4.092.000
	<hr/> <hr/>

Selskabet anvender DCF-metoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet kvm. leje på 1.700 kr. pr. kvm. og et afkastkrav i intervallet 4,25 - 5,0 %, hvilket svarer til eksterne markedsdata. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.



NOTER

2020

2019

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen Rosenvangs Allé 105, 8270 Højbjerg er stillet sikkerhed i ejerpantebreve a 15.000 pr. lejlighed i selskabets ejendomme, Rosenvangs Alle 105, lejl. 5, 9, 11 og 12, 8270 Højbjerg.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 3.192.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen Royal Park, 8230 Åbyhøj er stillet sikkerhed i ejerpantebrev på 10.000 pr. lejlighed i selskabets ejendom, Sophus Bauditz Vej 7B, st. 3., 8230 Åbyhøj.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 900.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ringkjøbing Landbobank A/S er der stillet ejerpantebreve på 509.000 kr. i ejendommen Rosenvangs Allé 105, lejl.12 og 711.000 kr. i ejendommen Rosenvangs Allé 105, lejl. 11, 8270 Højbjerg, og 470.000 kr. i ejendommen Rosenvangs Allé 105, lejl. 9, 8270 Højbjerg samt 742.000 kr i ejendommen Sophus Bauditz Vej 7B, st. 3., 8230 Åbyhøj. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 3.294.000 kr.

Herudover er der ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.



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.

Henrik Holst Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-920688826315
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2021 kl.: 15:03:43
Underskrevet med NemID

Henrik Holst Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-920688826315
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2021 kl.: 15:03:43
Underskrevet med NemID

Uffe Stengaard Veigert

Som Revisor NEM ID
RID: 38968547
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2021 kl.: 15:05:03
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: 7fc730b7Hsp241443081