

# Lund Ejendomme, Aarhus ApS

## Årsrapport 2022

**CVR: 41824425**

**01.01.2022 – 31.12.2022**

**TOLSTRUP ALLE 18, 7000 FREDERICIA**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 21. april 2023

---

Dirigent: Christoffer Lund



**Kolding Herreds  
Landbrugsforening**

**NIELS BOHRS VEJ 2 - 6000 KOLDING • +45 7634 1700 - WWW.KHL.DK**

# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	10

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2022 for Lund Ejendomme, Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. april 2023

## DIREKTION

\_\_\_\_\_  
Christoffer Lund

## BESTYRELSE

\_\_\_\_\_  
Christoffer Lund

\_\_\_\_\_  
Peter Lund

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Lund Ejendomme, Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lund Ejendomme, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 retningslinjer for revisors etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aarhus N , den 21. april 2023

DLBR Revision Godkendt revisionsanpartselskab

CVR nr. 32451195

---

Jens Faurholt

Registeret revisor

mne33755

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Lund Ejendomme, Aarhus ApS  
Tolstrup Alle 18  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 41824425  
Stiftet: 05.11.2020  
Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022  
Det er det 2. regnskabsår

## **BESTYRELSE**

Christoffer Lund  
Peter Lund

## **DIREKTION**

Christoffer Lund

## **REVISOR**

DLBR Revision Godkendt revisionsanpartselskab  
Agro Food Park 13  
8200 Aarhus N

## **PENGEINSTITUT**

Sydbank  
Gothersgade 31-33  
7000 Fredericia

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed forbundne aktiviteter

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>914.349</b>	<b>132.949</b>
2	Finansielle omkostninger	-349.654	-48.030
	Værdiændring investeringsejendomme	1.285.065	3.111.244
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.849.760</b>	<b>3.196.163</b>
	Skat af årets resultat	-429.375	-687.751
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.420.385</b>	<b>2.508.412</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte	1.000.000	0
	Overført resultat	420.385	2.508.412
	<b>Disponering i alt</b>	<b>1.420.385</b>	<b>2.508.412</b>

# BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	21.467.429	13.482.491
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.467.429</b>	<b>13.482.491</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>21.467.429</b>	<b>13.482.491</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.393	39.974
	Andre tilgodehavender	299.427	529.774
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>317.820</b>	<b>569.748</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.448.985</b>	<b>297.088</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.766.805</b>	<b>866.836</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>25.234.234</b>	<b>14.349.327</b>



# BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.928.796	2.508.412
	Foreslået udbytte	1.000.000	0
	<b>Egenkapital</b>	<b>3.968.796</b>	<b>2.548.412</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.076.800	684.473
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.076.800</b>	<b>684.473</b>
4	Gæld til kreditinstitutter	5.590.758	0
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.590.758</b>	<b>0</b>
6	Gæld til kreditinstitutter	226.527	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.142.457	3.905.670
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.023.833	7.210.772
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	205.062	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.597.879</b>	<b>11.116.442</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>20.188.637</b>	<b>11.116.442</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>25.234.234</b>	<b>14.349.327</b>
7	<b>Eventualforpligtelser mv.</b>		
8	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
9	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>		

# NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Antal heltidsbeskæftigede	1	1
<b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Andre finansielle omkostninger	-349.654	-48.030
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-349.654</b>	<b>-48.030</b>

# NOTER

## 3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Investerings- ejendomme
Kostpris, primo	10.371.247
Tilgang i året	6.998.245
Afgang i året	-298.372
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>17.071.120</b>
Opskrivning, primo	3.111.244
Opskrivning tilbageført	0
Årets opskrivning	1.285.065
<b>Opskrivning, ultimo</b>	<b>4.396.309</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>21.467.429</b>

# NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>4 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-5.590.758	0
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-5.590.758</b>	<b>0</b>

<b>5 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-4.623.636	0

<b>6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-226.527	0
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-226.527</b>	<b>0</b>

# NOTER

## 7 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor Tolstrup Holding, Tolstrup ApS.

### **SAMBESKATNING**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

## 8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.817 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.426 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningsloven.

# NOTER

## 9 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Indtægter ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfaler og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer inderholde det forbrug af råvare og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

#### 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## NOTER

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.

### **TILGODEHAVENDER**

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

### **UDBYTTE**

Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **SKYLDIG SKAT 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 acontoskatte.

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle 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.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

