

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

(CVR-nr.: 33 06 64 81)

ÅRSRAPPORT

For tiden 1/8 2021 - 31/7 2022

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/12 2022.



Søren Tonnesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger:	
Selskabsoplysninger m.v.	1
Påtegninger:	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning:	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. august 2021 – 31. juli 2022:	
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

Revision Revision er fravalgt

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

Pengeinstitut Jyske Bank A/S
Vestergade 8-10
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1/8 2021 – 31/7 2022 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.

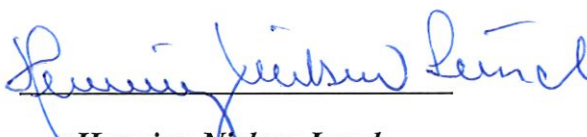
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller, at der på selskabets ordinære generalforsamling træffes beslutning om, at årsregnskabet for 2022/23 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

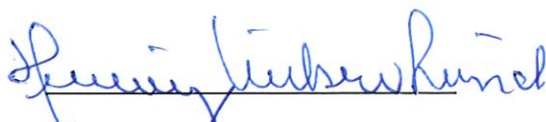
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse:

Silkeborg, den 7. december 2022

I direktionen:


Henning Nielsen Lund

I bestyrelsen:


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

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 2021 – 31. juli 2022 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 7. december 2022

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. 634 efter skat, og selskabets balance pr. 31. juli 2022 udviser en egenkapital på t.DKK. 12.683.

Selskabets drift er i indeværende regnskabsår påvirket positivt efter at 2 liberale lejemål er ændret til 2 boliglejemål, som er væsentlig nemmere at udleje nærområdet. For tiden er samtlige lejemål i ejendommen udlejet.

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 2021/22 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

Investerings ejendomme:

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendommen indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendommen indregnes efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien for selskabets investerings ejendom pr. 31/7 2022 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, periodeafgræsningsposter samt anden gæld måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

1/8 2021 - 31/7 2022

	Note	2021/22 DKK.	2020/21 DKK.
Bruttofortjeneste		856.445	-775.424
Personaleomkostninger	1	-24.900	-29.478
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		831.545	-804.902
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	2	-21.960	-9.434
Resultat før skat		809.585	-814.336
Skat af årets resultat	3	-176.064	219.465
Årets resultat		633.521	-594.871
Bestyrelsen foreslår beløbet fordelt således:			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		633.521	-594.871
I alt		633.521	-594.871

Balance pr. 31/7 2022

AKTIVER

	Note	31/7 2022 DKK.	31/7 2021 DKK.
Grunde og bygninger	4	15.100.000	15.100.000
Driftsmidler		0	0
Materielle anlægsaktiver		15.100.000	15.100.000
Anlægsaktiver i alt		15.100.000	15.100.000
Øvrige tilgodehavender		14.747	0
Periodeafgrænsningsposter		20.414	23.084
Tilgodehavender		35.161	23.084
Bankindestående		1.070.319	396.530
Likvide beholdninger		1.070.319	396.530
Omsætningsaktiver i alt		1.105.480	419.614
Aktiver i alt		16.205.480	15.519.614

Balance pr. 31/7 2022

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31/7 2022</u> DKK.	<u>31/7 2021</u> DKK.
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat	5	12.557.687	11.924.166
Egenkapital i alt		12.682.687	12.049.166
Hensættelser til udskudt skat		1.559.398	1.558.843
Hensatte forpligtelser		1.559.398	1.558.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	127.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.434.859	1.243.802
Periodeafgrænsningsposter		131.064	147.126
Anden gæld		397.472	393.024
Kortfristede gældsforpligtelser		1.963.395	1.911.605
Gældsforpligtelser i alt		1.963.395	1.911.605
Passiver i alt		16.205.480	15.519.614
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK.	DKK.
1. Personaleomkostninger		
Honorar til vicevært samt tilsyn	24.901	29.478
Andre lønafhængige omkostninger	0	0
I alt	24.901	29.478
Gennemsnitligt antal beskæftigede personer	1	1

	2021/22	2020/21
	DKK.	DKK.
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.548	7.736
Andre finansielle omkostninger	6.412	1.698
I alt	21.960	9.434

	2021/22	2020/21
	DKK.	DKK.
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af året skattepligtige indkomst	-175.509	49.520
Mindre udskudt skat	-555	169.945
I alt	-176.064	219.465

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme
4. Aktiver der måles til dagsværdi	DKK.
Kostpris 1. august 2021	7.999.214
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. juli 2022	7.999.214
Værdireguleringer 1. august 2021	7.100.786
Årets værdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer 31.7.2022	7.100.786
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2022	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 7,25%. Afkastkraver er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og leje potentiale 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 skønsmæssigt tomgangsleje og udskudt vedligeholdelse m.m.

	31/7 2022	31/7 2021
5. Overført overskud	DKK.	DKK.
Saldo ved årets begyndelse	11.924.166	12.519.037
Overført fra årets resultatdisponering	633.521	-594.871
I alt	12.557.687	11.924.166

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.