

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S**Kolshøjen 14****8800 Viborg****CVR-nummer 28513925****Årsrapport****1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. marts 2023

Paw Ebbesen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S
Kolshøjen 14
8800 Viborg

CVR-nummer: 28513925
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Lene Nielsen
Paw Ebbesen
Kim Kristensen

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktpersoner:

Jens Ole Klemmensen
Maj-Britt Sieg Stigsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 15. marts 2023

Direktionen:

Paw Ebbesen

Bestyrelsen:

Lene Nielsen Paw Ebbesen Kim Kristensen
Formand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 15. marts 2023

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Jens Ole Klemmensen

Registreret revisor

mne11469

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.638.719	6.218
	Personaleomkostninger	-600.649	-9
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-12.500	-2
	Resultat før finansielle poster	1.025.570	6.207
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-320.723	-295
	Resultat før skat	704.847	5.912
1	Skat af årets resultat	-152.981	-1.301
	Årets resultat	551.866	4.612
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	1.000.000	3.000
	Overført resultat	-448.134	1.612
	Resultatdisponering i alt	551.866	4.612
2	Særlige poster		
3	Antal beskæftigede		

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	37.800.000	41.200
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.417	48
	Materielle anlægsaktiver	37.835.417	41.248
	Deposita	0	38
	Finansielle anlægsaktiver	0	38
	Anlægsaktiver i alt	37.835.417	41.286
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	97.185	278
	Andre tilgodehavender	52.147	0
	Tilgodehavender	149.332	278
	Likvide beholdninger	62.928	0
	Omsætningsaktiver i alt	212.260	278
	Aktiver i alt	38.047.677	41.564

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	14.345.659	14.794
	Foreslået udbytte	1.000.000	3.000
	Egenkapital i alt	15.845.659	18.294
	Hensættelser til udskudt skat	5.092.651	5.428
	Hensatte forpligtelser	5.092.651	5.428
	Gæld til realkreditinstitutter	13.732.407	13.879
5	Langfristede gældsforpligtelser	13.732.407	13.879
	Gæld til realkreditinstitutter	155.000	190
	Kreditinstitutter	1.875.219	2.544
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.241	20
	Selskabsskat	466.642	14
	Anden gæld	821.816	1.156
	Periodeafgrænsningsposter	0	39
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	42	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.376.960	3.963
	Gældsforpligtelser i alt	17.109.367	17.842
	Passiver i alt	38.047.677	41.564
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	14.794	3.000	18.294
Udbetalt udbytte	0	0	-3.000	-3.000
Årets resultat	0	-448	1.000	552
Egenkapital ultimo	500	14.346	1.000	15.846

		2022	2021
Noter		DKK	1.000 DKK
1	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	488.642	58
	Regulering af udskudt skat	-335.661	1.243
	Skat af årets resultat i alt	152.981	1.301
2	Særlige poster		
	I bruttofortjenesten indgår værdiregulering af investeringsejendomme med 22.350 kr.		
3	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	500.000	500
	Virksomhedskapital i alt	500.000	500
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	11.990.000	13.125
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 13.887, er der givet pant i grunde og bygninger.		
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for nom. TDKK 1.000.		
	Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, indregnet som investeringsejendomme, udgør på balancedagen TDKK 37.800.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af normalindtjeningsmodellen på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Omkostninger der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investerings-ejendommens løbende måling til dagsværdi og herunder fastsættelse af forrentningskravet. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme med blandet erhverv beliggende i Viborg Kommune. Den første ejendom blev anskaffet i 2005 og den anden er købt i 2021. Desuden er der købt en beboelsesejendom i 2022. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis

Som afkastkrav er der anvendt et afkastkrav på 7% for erhvervsjendomme. Sidste år var anvendt et afkastkrav på 6,50%.

På den nye beboelsesejendom er der anvendt et afkastkrav på 5%.

Årets værdiregulering har påvirket årets resultat med 22 tkr. før skat og 17 tkr. efter skat

Øvrige anlægsaktiver

Øvrige anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

Anvendt regnskabspraksis

sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Paw Ebbesen

Direktør

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-15 10:03:59 UTC



Paw Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-15 10:03:59 UTC



Lene Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3958d841-cba6-4672-b5f8-000e12f2a4b4

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-03-15 17:59:21 UTC



Kim Kristensen

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S CVR: 28513925

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bc1d754e-8ec8-4f47-95e0-12b279671e84

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-03-15 18:01:01 UTC



Jens Ole Klemmensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1130856732018

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-15 18:52:21 UTC



Paw Ebbesen

Dirigent

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-15 19:01:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: OP3UH-DCEED-EVYG5-ZPEI6-Y4XML-P82HM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>