

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nummer 28513925

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Lene Nielsen
Paw Ebbesen
Kim Kristensen

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktperson:
Jens Ole Klemmensen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 1. februar 2024

Direktionen:

Paw Ebbesen

Bestyrelsen:

Lene Nielsen
Formand

Paw Ebbesen

Kim Kristensen

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 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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, 1. februar 2024

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.

Selskabets investeringsejendomme er i regnskabsåret værdireguleret med 1.029 tkr. før skat. Udover dette, har der 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.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	3.514.582	1.639
	Personaleomkostninger	-351.468	-601
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-12.500	-13
	Resultat før finansielle poster	3.150.614	1.026
	Finansielle omkostninger	-658.919	-321
	Resultat før skat	2.491.695	705
1	Skat af årets resultat	-549.134	-153
	Årets resultat	1.942.561	552
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	1.600.000	1.000
	Overført resultat	342.561	-448
	Resultatdisponering i alt	1.942.561	552
2	Særlige poster		
3	Antal beskæftigede		

		2023	2022
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	44.600.000	37.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.917	35
	Materielle anlægsaktiver	44.622.917	37.835
	Anlægsaktiver i alt	44.622.917	37.835
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.730	97
	Andre tilgodehavender	2.145	52
	Tilgodehavender	50.875	149
	Likvide beholdninger	18.927	63
	Omsætningsaktiver i alt	69.802	212
	Aktiver i alt	44.692.719	38.048

		2023	2022
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
4	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	14.688.220	14.346
	Foreslået udbytte	1.600.000	1.000
	Egenkapital i alt	16.788.220	15.846
	Hensættelser til udskudt skat	5.501.865	5.093
	Hensatte forpligtelser	5.501.865	5.093
	Gæld til realkreditinstitutter	13.597.450	13.732
5	Langfristede gældsforpligtelser	13.597.450	13.732
	Gæld til realkreditinstitutter	144.000	155
	Kreditinstitutter	7.424.013	1.875
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.349	58
	Selskabsskat	119.920	467
	Anden gæld	1.027.860	822
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	42	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.805.184	3.377
	Gældsforpligtelser i alt	22.402.634	17.109
	Passiver i alt	44.692.719	38.048
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	14.346	1.000	15.846
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Årets resultat	0	343	1.600	1.943
Egenkapital ultimo	500	14.688	1.600	16.788

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	139.920	489
Regulering af udskudt skat	409.214	-336
Skat af årets resultat i alt	549.134	153
2 Særlige poster		
I bruttofortjenesten indgår værdiregulering af investeringsejendomme med 1.029.298 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	10.784.000	11.990
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 13.741, 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 44.600.		

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

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

Investeringssejendomme består af 3 udlejningssejendomme med blandet erhverv samt 2 udlejningssejendomme til beboelse – alle beliggende i Viborg Kommune.

Ejendommene blev anskaffet i 2005, 2021, 2022 og 2023. 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 6-7% for erhvervsejendomme. Sidste år var anvendt et afkastkrav på 7%.

For beboelsesejendomme er der anvendt et afkastkrav på 5-5,25%. Sidste år blev anvendt et afkastkrav på 5%.

Årets værdiregulering har påvirket årets resultat med 1.029 tkr. før skat og 802 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 salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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: 185.81.xxx.xxx

2024-02-01 14:41:58 UTC



Paw Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.81.xxx.xxx

2024-02-01 14:41:58 UTC



Kim Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ddd33ef7-62ea-4173-81f7-4bfc87e06f9e

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-02-01 17:45:27 UTC



Lene Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-02-01 17:48:28 UTC



Jens Ole Klemmensen

**DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
20336390**

Registreret revisor

Serienummer: 9e617b51-49bd-4483-9f30-5999739f2ec3

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-01 17:50:15 UTC



Paw Ebbesen

Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-01 18:19:05 UTC



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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**