

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nummer 28513925

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. april 2025

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	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Lundvej 54 A/S
Kolshøjen 14
8800 Viborg

CVR-nummer: 28513925
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Bestyrelse

Heidi Mølskov
Paw Ebbesen
Lasse Holm Ebbesen

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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 25. april 2025

Direktionen:

Paw Ebbesen

Bestyrelsen:

Heidi Mølskov Paw Ebbesen Lasse Holm Ebbesen
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 2024 - 31. december 2024 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, 25. april 2025

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 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.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.835.159	3.515
1	Personaleomkostninger	-525.221	-351
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-12.500	-13
	Resultat før finansielle poster	1.297.437	3.151
	Finansielle omkostninger	-861.877	-659
	Resultat før skat	435.561	2.492
2	Skat af årets resultat	-96.292	-549
	Årets resultat	339.269	1.943
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	1.600
	Overført resultat	339.269	343
	Resultatdisponering i alt	339.269	1.943

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	44.300.000	44.600
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.417	23
	Materielle anlægsaktiver	44.310.417	44.623
	Anlægsaktiver i alt	44.310.417	44.623
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.406	49
	Tilgodehavende skat	96.000	0
	Andre tilgodehavender	67.027	2
	Tilgodehavender	189.434	51
	Likvide beholdninger	927	19
	Omsætningsaktiver i alt	190.361	70
	Aktiver i alt	44.500.778	44.693

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	15.027.489	14.688
	Foreslået udbytte	0	1.600
	Egenkapital i alt	15.527.489	16.788
	Hensættelser til udskudt skat	5.598.157	5.502
	Hensatte forpligtelser	5.598.157	5.502
	Gæld til realkreditinstitutter	13.443.213	13.597
5	Langfristede gældsforpligtelser	13.443.213	13.597
	Gæld til realkreditinstitutter	152.000	144
	Kreditinstitutter	7.673.434	7.424
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.336	89
	Selskabsskat	0	120
	Anden gæld	2.073.107	1.028
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	42	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.931.919	8.805
	Gældsforpligtelser i alt	23.375.132	22.403
	Passiver i alt	44.500.778	44.693
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	14.688	1.600	16.788
Udbetalt udbytte	0	0	-1.600	-1.600
Årets resultat	0	339	0	339
Egenkapital ultimo	500	15.027	0	15.527

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	505.949 329
	Andre omkostninger til social sikring	3.923 4
	Øvrige personaleomkostninger	15.350 18
	Personaleomkostninger i alt	525.221 351
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	0 140
	Regulering af udskudt skat	96.292 409
	Skat af årets resultat i alt	96.292 549
3	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. januar	30.387.764 24.617
	Tilgang i årets løb	63.196 5.771
	Kostpris 31. december	30.450.960 30.388
	Dagsværdiregulering 1. januar	14.212.236 13.183
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-363.196 1.029
	Dagsværdireguleringer 31. december	13.849.040 14.212
	Investeringsejendomme i alt	44.300.000 44.600
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	10.400.000 10.784

	2024	2023
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 13.595, 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 2.500.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, indregnet som investeringsejendomme, udgør på balancedagen TDKK 44.300.

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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi og herunder fastsættelse af forrentningskravet. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme med blandet erhverv samt 2 udlejningsejendomme 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 6-7,5% for erhvervsejendomme. Sidste år var anvendt et afkastkrav på 6-7%.

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

Årets værdiregulering har påvirket årets resultat med -363 tkr. før skat og -283 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 acontoskatte.

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: 2.104.xxx.xxx

2025-04-25 14:39:33 UTC



Paw Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-04-25 14:39:33 UTC



Lasse Holm Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89385c5f-9cf5-4313-adc7-c8c83a3791c8

IP: 62.199.xxx.xxx

2025-04-25 18:39:18 UTC



Heidi Mølskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ef5c3716-44a4-451a-a69e-46b79cbeb49d

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-27 08:22:05 UTC



Jens Ole Klemmensen

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
20336390

Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-27 08:23:51 UTC



Paw Ebbesen

Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-29 10:09:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.