
EJENDOMSSELSKABET LILLEGÅRDSVEJ ApS

CVR-nr.: 20286407

Lillegårdsvej 15
4300 Holbæk

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/12/2025

Hans Ravn
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET LILLEGÅRDSVEJ ApS Lillegårdsvej 15 4300 Holbæk e-mailadresse: h@hans-ravn.dk CVR-nr.: 20286407 Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025
Revisor	REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Ahlgade 15 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr.: 15270144 P-enhed: 1002969895

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Lillegårdsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 09/09/2025

Direktion

Hans Haar Ravn

Bestyrelse

Helle Marianne Ravn

Hans Haar Ravn

Søren Henrik Ravn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lillegårdsvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lillegårdsvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 09/09/2025

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr.: 15270144
Flemming Hansen, mne6394
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets aktiviteter består i at besidde og eje fast ejendom samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været uændret.

Årets resultat kr. 101.251 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN.

Bruttofortjeneste:

I bruttofortjenesten er indregnet lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsudgifter.

Endvidere indregnes andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til administration m.v., samt andre driftsindtægter af sekundær karakter, herunder værdiregulering til dagsværdi af selskabets ejendomme.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN.

Materielle anlægsaktiver:

Grund og bygninger måles til dagsværdi baseret på en vurdering af markedsindikatorer for det område ejendommen er beliggende i herunder den aktuelle anvendelse og bygningernes stand.

Ved værdiansættelsen af selskabets færdiggjorte udlejningsejendomme er forrentningen i afkastmodellen fastsat med udgangspunkt i Colliers Markedspuls for 1. kvartal 2025 for ejendommenes art og øvrige forhold for ejendomme beliggende i området Sjælland, forstæder syd/vest.

For investeringsejendomme under opførelse anvendes de fremtidige pengestrømme, der følger byggeriet, iflg. udarbejdet prospekt. Da opførelse af boliger ikke er igangsat på tidspunkt for regnskabsafslutning opgøres dagsværdi til medgået omkostninger.

Årets værdiregulering til dagsværdi og fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver, der opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		296.117	349.575
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		296.117	349.575
Andre finansielle indtægter		20.764	22.802
Øvrige finansielle omkostninger		-186.914	-188.928
Ordinært resultat før skat		129.967	183.449
Skat af årets resultat	2	-28.716	-40.410
Årets resultat		101.251	143.039
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		101.251	143.039
I alt		101.251	143.039

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		8.297.150	8.297.150
Materielle anlægsaktiver i alt	3	8.297.150	8.297.150
Andre tilgodehavender		1.053.458	1.032.802
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.053.458	1.032.802
Anlægsaktiver i alt		9.350.608	9.329.952
Udskudte skatteaktiver		4.490	4.650
Andre tilgodehavender		3.429	3.441
Periodeafgrænsningsposter		3.965	5.721
Tilgodehavender i alt		11.884	13.812
Likvide beholdninger		0	31.704
Omsætningsaktiver i alt		11.884	45.516
AKTIVER I ALT		9.362.492	9.375.468

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		973.071	871.820
Egenkapital i alt		1.173.071	1.071.820
Gæld til realkreditinstitutter		3.991.386	4.135.894
Skyldig selskabsskat		22.740	34.571
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.438.000	2.438.000
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.452.126	7.608.465
Gæld til realkreditinstitutter		144.223	141.726
Gæld til banker		8.322	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		584.750	553.457
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		737.295	695.183
Gældsforpligtelser i alt		8.189.421	8.303.648
PASSIVER I ALT		9.362.492	9.375.468

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	871.820	0	1.071.820
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		101.251	0	101.251
Egenkapital, ultimo	200.000	973.071	0	1.173.071

Selskabskapitalen består af kapitalandele a nominelt kr. 1.000. Ingen af kapitalandelene er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Løn og gager	0	0
	0	0

2. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Aktuel skat	28.556	40.260
Ændring af udskudt skat	160	150
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	28.716	40.410

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris pr. 1. juli 2024	7.797.150
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris pr. 30. juni 2025	7.797.150
Værdiregulering pr. 1. juli 2024	500.000
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering pr. 30. juni 2025	500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025	8.297.150

Selskabets grunde og bygninger er beliggende i Udby, Tuse Næs og består af 5 udlejningsparcelhuse, hvor dagsværdi er beregnet til t.kr. 7.386. Herudover indgår byggegrund, til brug for opførelse af 17 seniorvenlige rækkehuse, værdiansat til dagsværdi, svarende til medgåede omkostninger, t.kr. 911.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendom:
Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som er opgjort ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel for udlejningsejendomme.

Ved fastsættelse af dagsværdi for færdiggjorte udlejningsejendomme er anvendt et gennemsnit af dagsværdi, beregnet p.g.a. forventet lejeindtægt og de aktuelle kapitalafkastkrav ud fra bygningsart, samt dagsværdi, beregnet ud fra faktisk lejeindtægt og driftsomkostninger. Det samlede kapitalafkast udgør ca. 5,7% og indeholder tillæg på 1% af afkastkrav pga. beliggenhed Udby, Tuse Næs. For investeringsejendomme under opførelse anvendes de fremtidige pengestrømme, der følger byggeriet, iflg. udarbejdet prospekt, ved værdiansættelser. Da opførelse af boliger ikke er i gangsat på tidspunkt for regnskabsafslutning opgøres dagsværdi til medgået omkostninger.

Årets beregning af dagsværdi ved værdiansættelse af grunde og bygninger udløser ingen værdireguleringer.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 ..år kr.
Prioritetsgæld	4.135.609	144.223	3.991.386	3.391.676
Anden gæld	2.438.000	0	2.438.000	2.438.000
Ansvarlig lånekapital	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000
Selskabsskat	22.740	0	22.740	0
	7.596.349	144.223	7.452.126	6.829.676

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser overfor tedjemand.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1