

Lund Ejendomme, Aarhus ApS

Årsrapport 2024

CVR: 41824425

01.01.2024 – 31.12.2024

TOLSTRUP ALLE 18, 7000 FREDERICIA

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

Dirigent: Christoffer Lund



INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	5
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2024 for Lund Ejendomme, Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. juni 2025

DIREKTION

Christoffer Lund

BESTYRELSE

Christoffer Lund

Peter Lund

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Lund Ejendomme, Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lund Ejendomme, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og retningslinjer for revisorers etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aarhus N, den 25. juni 2025

DLBR Revision Godkendt revisionsanpartselskab

CVR nr. 32451195

Jens Faurholt

Registeret revisor

mne33755

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Lund Ejendomme, Aarhus ApS
Tolstrup Alle 18
7000 Fredericia

CVR-nr.: 41824425
Stiftet: 05.11.2020
Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024
Det er det 4. regnskabsår

BESTYRELSE

Christoffer Lund
Peter Lund

DIREKTION

Christoffer Lund

REVISOR

DLBR Revision Godkendt revisionsanpartselskab
Agro Food Park 13
8200 Aarhus N

PENGEINSTITUT

Sydbank
Gothersgade 31-33
7000 Fredericia

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed forbundne aktiviteter

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen forventer at resultatet bliver bedre næste år.

RESULTATOPGØRELSE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	944.298	1.106.022
	Andre driftsomkostninger	-46.475	0
	DRIFTSRESULTAT	897.823	1.106.022
	Finansielle indtægter	0	6.029
2	Finansielle omkostninger	-565.427	-432.827
3	Værdiændring investeringsejendomme	24.837	0
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	357.233	679.224
	Skat af årets resultat	-88.905	-175.922
	ÅRETS RESULTAT	268.328	503.302
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	268.327	503.302
	Disponering i alt	268.328	503.302

BALANCE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
4	Investeringsejendomme	21.149.537	21.855.925
	Materielle anlægsaktiver	21.149.537	21.855.925
	ANLÆGSAKTIVER	21.149.537	21.855.925
	Forudbetalinger for varer	0	6.725
	Varebeholdninger	0	6.725
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.000	17.574
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	728.666	0
	Tilgodehavender	743.666	17.574
	Likvide beholdninger	866	139.041
	OMSÆTNINGSAKTIVER	744.532	163.340
	AKTIVER	21.894.069	22.019.265

BALANCE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	3.700.426	3.432.099
	Egenkapital	3.740.426	3.472.099
	Hensættelser til udskudt skat	1.306.471	1.188.900
	Hensatte forpligtelser	1.306.471	1.188.900
	Gæld til kreditinstitutter	8.045.217	8.413.429
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.946.839	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	15.992.056	8.413.429
	Gæld til kreditinstitutter	370.373	310.809
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.484	26.107
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.262.655
	Anden gæld	453.259	345.266
	Kortfristede gældsforpligtelser	855.116	8.944.837
	GÆLDSFORPLIGTELSE	16.847.172	17.358.266
	PASSIVER	21.894.069	22.019.265
6	Eventualforpligtelser mv.		
7	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
8	Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	2024	2023
	KR.	KR.

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Antal heltidsbeskæftigede	1	1
---------------------------	---	---

2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-159.184	0
Andre finansielle omkostninger	-406.243	-432.827
Finansielle omkostninger	-565.427	-432.827

3 VÆRDIÆNDRING INVESTERINGSEJENDOMME

Værdiændring investeringsejendomme	24.837	0
------------------------------------	--------	---

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:
Afkastkrav, erhverv, Aarhus. 7%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 21.150 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.285 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.484 t.kr.

NOTER

4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Investerings- ejendomme
Kostpris, primo	17.459.615
Tilgang i året	0
Afgang i året	-731.225
Kostpris, ultimo	16.728.390
Opskrivning, primo	4.396.309
Opskrivning tilbageført	-104.789
Årets opskrivning	149.562
Opskrivning, ultimo	4.441.082
Nedskrivning, primo	0
Nedskrivning tilbageført	0
Årets nedskrivning	-19.936
Nedskrivning, ultimo	-19.936
Regnskabsmæssig værdi	21.149.537

NOTER

	2024	2023
	KR.	KR.
5	FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	

Supplerende oplyses:

Forfald efter 5 år	-14.438.651	-7.035.668
--------------------	-------------	------------

NOTER

6 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor Tolstrup Holding, Tolstrup ApS

SAMBESKATNING

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

7 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.406 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.150 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningssloven.

NOTER

8 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Indtægter ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfaler og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer inderholde det forbrug af råvare og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en

NOTER

afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen 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 til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

DAGSVÆRDI

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet

NOTER

eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.