

# Lundorff Ejendomme ApS

Teglvænget 99, 7400 Herning  
CVR-nr. 13 17 94 76

## Årsrapport 2023/24

1. juli - 30. juni  
35. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. januar 2025

---

Tom Lundorff

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

## Erklæringer

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Ledelsespåtegning                                       | 4   |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |

## Ledelsesberetning

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------|---|

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse        | 8     |
| Balance                  | 9-10  |
| Egenkapitalopgørelse     | 11    |
| Noter                    | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-16 |

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Lundorff Ejendomme ApS  
Teglvænget 99  
7400 Herning

CVR-nr.: 13 17 94 76  
Stiftet: 28. juni 1989  
Kommune: Herning  
Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

**Direktion**

Tom Lundorff

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
7400 Herning

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Lundorff Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. januar 2025

Direktion:

---

Tom Lundorff

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Lundorff Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lundorff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 13. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Buskbjerg  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne23183

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom, herunder ejendomsudvikling og dermed tilknyttede aktiviteter.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|                                                                   | Note | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>98.924</b>  | <b>246.046</b> |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | 2.115          | -34.669        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -182.448       | -182.448       |
| <b>Driftsresultat</b>                                             |      | <b>-81.409</b> | <b>28.929</b>  |
| Andre finansielle indtægter                                       | 2    | 166.672        | 129.415        |
| Andre finansielle omkostninger                                    |      | -154.686       | -91.147        |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-69.423</b> | <b>67.197</b>  |
| Skat af årets resultat                                            | 3    | -10.190        | -15.111        |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-79.613</b> | <b>52.086</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat                                                 |      | -79.613        | 52.086         |
| <b>I alt</b>                                                      |      | <b>-79.613</b> | <b>52.086</b>  |

## Balance 30. juni

### Aktiver

|                                             | Note     | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                         |          | 3.523.562        | 3.706.010        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>4</b> | <b>3.523.562</b> | <b>3.706.010</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |          | <b>3.523.562</b> | <b>3.706.010</b> |
| <hr/>                                       |          |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 25.625           | 0                |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |          | 3.110.908        | 3.112.581        |
| Andre tilgodehavender                       |          | 1.442.143        | 1.685.743        |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |          | <b>4.578.676</b> | <b>4.798.324</b> |
| <br>                                        |          |                  |                  |
| Likvide beholdninger                        |          | 89.451           | 0                |
| <br>                                        |          |                  |                  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |          | <b>4.668.127</b> | <b>4.798.324</b> |
| <hr/>                                       |          |                  |                  |
| <b>Aktiver</b>                              |          | <b>8.191.689</b> | <b>8.504.334</b> |
| <hr/>                                       |          |                  |                  |

## Balance 30. juni

### Passiver

|                                          | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital                           |      | 500.000          | 500.000          |
| Reserve for opskrivninger                |      | 148.332          | 177.998          |
| Overført resultat                        |      | 4.480.128        | 4.530.075        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>5.128.460</b> | <b>5.208.073</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 358.827          | 348.637          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>358.827</b>   | <b>348.637</b>   |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Gæld til pengeinstitutter                |      | 2.500.000        | 2.500.000        |
| Selskabsskat                             |      | 0                | 29.190           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 5    | <b>2.500.000</b> | <b>2.529.190</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Gæld til pengeinstitutter                |      | 38.587           | 21.828           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 25.000           | 25.000           |
| Selskabsskat                             |      | 29.190           | 269.946          |
| Anden gæld                               |      | 90.775           | 47.860           |
| Deposita                                 |      | 20.850           | 46.850           |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 0                | 6.950            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>204.402</b>   | <b>418.434</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>2.704.402</b> | <b>2.947.624</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>8.191.689</b> | <b>8.504.334</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Eventualposter mv.                       | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | I alt            |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023         | 500.000        | 177.998                   | 4.530.075         | 5.208.073        |
| Forslag til resultatdisponering  |                |                           | -79.613           | -79.613          |
| <b>Overførsler</b>               |                |                           |                   |                  |
| Ned- og afskrivninger            |                | -29.666                   |                   | -29.666          |
| Tilladt udligning                |                |                           | 29.666            | 29.666           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024</b> | <b>500.000</b> | <b>148.332</b>            | <b>4.480.128</b>  | <b>5.128.460</b> |

## Noter

|                                                                    | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr.      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| <b>1   Personaleomkostninger</b>                                   |                |                     |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:                   | 0              | 0                   |
| Løn og gager                                                       | 0              | 37.356              |
| Andre omkostninger til social sikring                              | -2.115         | -2.687              |
|                                                                    | <b>-2.115</b>  | <b>34.669</b>       |
| <b>2   Andre finansielle indtægter</b>                             |                |                     |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                        | 121.172        | 79.264              |
| Finansielle indtægter i øvrigt                                     | 45.500         | 50.151              |
|                                                                    | <b>166.672</b> | <b>129.415</b>      |
| <b>3   Skat af årets resultat</b>                                  |                |                     |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst                     | 0              | 29.190              |
| Regulering af udskudt skat                                         | 10.190         | -14.079             |
|                                                                    | <b>10.190</b>  | <b>15.111</b>       |
| <b>4   Materielle anlægsaktiver</b>                                |                |                     |
| kr.                                                                |                | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. juli 2023                                              |                | 5.782.219           |
| Kostpris 30. juni 2024                                             |                | <b>5.782.219</b>    |
| Opskrivninger 1. juli 2023                                         |                | 950.832             |
| Opskrivninger 30. juni 2024                                        |                | <b>950.832</b>      |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2023                                 |                | 3.027.041           |
| Årets afskrivninger                                                |                | 182.448             |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2024                                |                | <b>3.209.489</b>    |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024                                |                | <b>3.523.562</b>    |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 |                | 3.333.391           |

## Noter

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                       | 30/6 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2023<br>gæld i alt |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 2.500.000               | 0                  | 2.500.000              | 2.500.000               |
| Selskabsskat              | 29.190                  | 29.190             | 0                      | 299.136                 |
|                           | <b>2.529.190</b>        | <b>29.190</b>      | <b>2.500.000</b>       | <b>2.799.136</b>        |

### 6 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LUNDORFF HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedet ejerpantebrev på i alt 2.091 tkr, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 2.538 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for pengeinstitut.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lundorff Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30-40 år | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.