

*Lundkilde ApS
Åhusene 6, st, 3
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 37 24 62 20

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. april 2025

Henrik Holst Hansen
Dirigent



Lundkilde ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15



Lundkilde ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Lundkilde 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. april 2025

Direktion

Henrik Holst Hansen

Bestyrelse

Henrik Holst Hansen
Formand

Christian Holst Hansen

Frederikke Holst Hansen

Patrick Holst Hansen



Lundkilde ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Lundkilde ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lundkilde ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lundkilde ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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 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.



Lundkilde ApS

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.

Viby J, den 3. april 2025

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Uffe Stengaard Veigert
Registreret revisor
mne16532



Lundkilde ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Lundkilde ApS
Åhusene 6, st, 3
8000 Aarhus C

Telefon: 41 39 11 39
E-mail: lundkilde@mail.com

CVR-nr.: 37 24 62 20
Stiftet: 18. november 2015
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Holst Hansen, formand
Christian Holst Hansen
Frederikke Holst Hansen
Patrick Holst Hansen

Direktion

Henrik Holst Hansen

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Skanderborgvej 234B
8260 Viby J



Lundkilde ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i bestået af ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2024.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Lundkilde ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Lundkilde ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



Lundkilde ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Selskabsskat 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



Lundkilde ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Lundkilde ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
BRUTTORESULTAT	602.736	126.660
2 Personaleomkostninger	(12.337)	0
Andre driftsomkostninger	0	(88.867)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	590.399	37.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	559.321
DRIFTSRESULTAT	990.399	597.114
Andre finansielle indtægter	360	0
Andre finansielle omkostninger	(799.794)	(421.482)
RESULTAT FØR SKAT	190.965	175.632
Skat af årets resultat	(88.000)	(123.092)
ÅRETS RESULTAT	102.965	52.540
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	0
Overført resultat	52.965	52.540
DISPONERET I ALT	102.965	52.540

This document has esignatur Agreement-ID: d03934snXVw252467088



Lundkilde ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
4 Investerings ejendomme	9.400.000	9.086.350
Materielle anlægsaktiver	9.400.000	9.086.350
ANLÆGS AKTIVER	9.400.000	9.086.350
Selskabsskat	20.000	10.000
Tilgodehavender	20.000	10.000
Likvide beholdninger	4.972	67.094
OMSÆTNINGS AKTIVER	24.972	77.094
AKTIVER	9.424.972	9.163.444



Lundkilde ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	953.307	900.343
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	0
EGENKAPITAL	1.043.307	940.343
Hensættelse til udskudt skat	319.292	231.292
HENSATTE FORPLIGTELSE	319.292	231.292
Deposita	180.700	152.200
Langfristede gældsforpligtelser	180.700	152.200
Kreditinstitutter.....	4.262.370	3.528.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	0	450.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.609.303	3.850.824
Kortfristede gældsforpligtelser	7.881.673	7.839.609
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.062.373	7.991.809
PASSIVER	9.424.972	9.163.444

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Lundkilde ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo.....	40.000	40.000
Overført resultat, primo.....	900.342	847.803
Årets resultat	102.965	52.540
Foreslået udbytte	(50.000)	0
Overført resultat ultimo.....	953.307	900.343
Foreslået udbytte	50.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	50.000	0
EGENKAPITAL.....	1.043.307	940.343

This document has esignatur Agreement-ID: d03934snXWw252467088



Lundkilde ApS

NOTER

	2024	2023
1 Særlige poster		
Selskabet har realiseret en avance på salg af ejendomme på 485.067 kr.		
Den samlede fortjeneste er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	11.901	0
Andre omkostninger til social sikring	436	0
Personaleomkostninger i alt	12.337	0
3 Særlige poster		
Avance/tab salg ejendomme	485.067	(46.969)
Særlige poster i alt	485.067	(46.969)



Lundkilde ApS

NOTER

	Investeringsejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	8.035.025
Tilgang i årets løb	3.648.583
Afgang i årets løb	(3.734.933)
Kostpris 31. december 2024	7.948.675
Opskrivninger, primo	1.051.325
Årets opskrivninger.....	400.000
Opskrivninger 31. december 2024	1.451.325
Materielle anlægsaktiver i alt	9.400.000

Selskabet anvender afkast-metoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet kvm. leje på 1.700 kr. pr. kvm. og et afkastkrav i intervallet 3,0 - 5,0 %, hvilket svarer til eksterne markedssdata. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.



NOTER

2024

2023

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ejerforeningen Schlepppegrellsgade 20-22, 8000 Aarhus C er stillet sikkerhed i ejerpantebrev på 41.000 i selskabets ejendom, Stadion Allé 15, 5. tv., 8000 Aarhus C

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 2.200.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ejerforeningen Marselisvænget, 8000 Aarhus C er stillet sikkerhed i ejerpantebrev på 15.000 i selskabets ejendom, Marselis Boulevard 28, 13.3., 8000 Aarhus C.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 2.500.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ejerforeningen er stillet sikkerhed i ejerpantebrev på 2.000 i selskabets ejendom, Tøndergade 98, 1. th., 8000 Aarhus C .

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 2.300.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ringkjøbing Landbobank A/S er der stillet ejerpantebrev på 2.317.000 kr. i ejendommen Schlepppegrellsgade 20, 4., 8000 Aarhus C, ejerpantebrev på 1.709.000 kr. i ejendommen Marselis Boulevard 28, 13.3., 8000 Aarhus C, ejerpantebrev 1.442.000 kr. i ejendommen Nordborggade 47, 2. tv., 8000 Aarhus C samt ejerpantebrev 1.830.000 kr. i ejendommen Tøndergade 98, 1. th., 8000 Aarhus C. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 9.400.000 kr.

Herudover er der ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.



Henrik Holst Hansen

Navn returneret af MitId: Henrik Holst Hansen
Direktør, Dirigent og Bestyrelsesformand
ID: 636a9b63-038f-4f33-a4db-b09ae90a448e
IP-adresse: 85.184.165.205:55349
Dato for underskrift: 04-04-2025 09:25:50 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Christian Holst Hansen

Navn returneret af MitId: Christian Holst Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: f75028d4-bbc0-4012-a742-ee0fb122c5f1
IP-adresse: 87.61.102.229:20718
Dato for underskrift: 04-04-2025 10:05:32 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Frederikke Holst Hansen

Navn returneret af MitId: Frederikke Holst Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9e9cbf36-9a1e-4377-9c15-6d1c43abd908
IP-adresse: 80.208.70.7:11267
Dato for underskrift: 04-04-2025 09:36:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Patrick Holst Hansen

Navn returneret af MitId: Patrick Holst Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 77716b1b-dd6e-4fb0-83cc-2f44e7a50661
IP-adresse: 85.203.218.97:4997
Dato for underskrift: 04-04-2025 16:44:21 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Uffe Stengaard Veigert

Navn returneret af MitId: Uffe Stengaard Veigert
Revisor
ID: 92b8be9c-46ac-4fe6-a3cb-d80fc40b6eb2
IP-adresse: 85.191.65.37:21803
Dato for underskrift: 04-04-2025 21:27:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

