

*Lundkilde ApS
Stadion Allé 15, 5. th.
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 37 24 62 20

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. april 2023

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 2022

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



Lundkilde ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Lundkilde 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 29. marts 2023

Direktion

Henrik 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 29. marts 2023

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

Uffe S Veigert
Registreret revisor
mne16532



Lundkilde ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Lundkilde ApS
Stadion Allé 15, 5. th.
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

Direktion

Henrik Holst Hansen

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
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 2022.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der et tilfredsstillende resultat.

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 2022 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	450.452	490.298
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	450.452	490.298
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(491.660)	407.629
DRIFTSRESULTAT	(41.208)	897.927
Andre finansielle omkostninger	(178.772)	(130.652)
RESULTAT FØR SKAT	(219.980)	767.275
Skat af årets resultat.....	47.700	(284.320)
ÅRETS RESULTAT	(172.280)	482.955
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	(172.280)	482.955
DISPONERET I ALT	(172.280)	482.955



Lundkilde ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
3 Investeringssejendomme	6.900.000	4.200.000
Materielle anlægsaktiver	6.900.000	4.200.000
ANLÆGSAKTIVER	6.900.000	4.200.000
 Tilgodehavender fra udlejning af investeringssejendomme	 19.800	 19.800
Tilgodehavender	19.800	19.800
Likvide beholdninger	14.600	8.958
OMSÆTNINGSAKTIVER	34.400	28.758
 AKTIVER	 6.934.400	 4.228.758



Lundkilde ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	847.802	1.020.083
EGENKAPITAL	887.802	1.060.083
Hensættelse til udskudt skat	108.200	216.400
HENSATTE FORPLIGTELSE	108.200	216.400
Deposita	116.600	119.850
Langfristede gældsforpligtelser	116.600	119.850
Kreditinstitutter.....	3.288.142	1.275.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	60.500	68.530
Anden gæld	500.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.963.156	1.478.102
Kortfristede gældsforpligtelser	5.821.798	2.832.425
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.938.398	2.952.275
PASSIVER	6.934.400	4.228.758

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



Lundkilde ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo.....	1.020.082	537.128
Årets resultat	(172.280)	482.955
Overført resultat ultimo	847.802	1.020.083
EGENKAPITAL	887.802	1.060.083



Lundkilde ApS

NOTER

2022

2021

1 Særlige poster

Selskabet har realiseret en fortjeneste på salg af ejendomme på 277.420 kr.

Den samlede fortjeneste er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten.

2 Særlige poster

Fortjeneste salg ejendomme	277.420	332.284
Særlige poster i alt	277.420	332.284

Investeringsejendomme

3 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo.....	3.216.336
Tilgang i årets løb	5.114.240
Afgang i årets løb	(1.922.580)
Kostpris 31. december 2022	6.407.996
Opskrivninger, primo	983.664
Årets opskrivninger.....	110.760
Afgang i årets løb	(602.420)
Opskrivninger 31. december 2022	492.004
Materielle anlægsaktiver i alt	6.900.000

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 markedsdata. 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.



NOTER

2022

2021

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ejerforeningen Teglgården, 8300 Odder er stillet sikkerhed i ejerpandebrev på 5.000 i selskabets ejendom, Rosensgade 74, 1. th., 8300 Odder. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 1.400.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ejerforeningen Stadion Allé 15, 8000 Aarhus C er stillet sikkerhed i ejerpandebrev på 25.000 i selskabets ejendom, Stadion Allé 15, 5. tv., 8000 Aarhus C. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 2.800.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ejerforeningen Schleppegrellsgade 20-22, 8000 Aarhus C er stillet sikkerhed i ejerpandebrev på 41.000 i selskabets ejendom, Stadion Allé 15, 5. tv., 8000 Aarhus C. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 2.700.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ringkjøbing Landbobank A/S er der stillet ejerpandebrev på 930.000 kr i ejendommen Rosensgade 74, 1. th., 8300 Odder, 2.317.000 kr. i ejendommen Schleppegrellsgade 20, 4., 8000 Aarhus C samt 1.907.000 kr. i ejendommen Stadion Allé 15, 5. tv. 8000 Aarhus C. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 6.900.000 kr.

Herudover er der ingen pant hæftelser eller sikkerhedsstillelser.



Henrik Holst Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Holst Hansen

Direktør

ID: 636a9b63-038f-4f33-a4db-b09ae90a448e

Tidspunkt for underskrift: 29-04-2023 kl.: 12:56:36

Underskrevet med MitID



Henrik Holst Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Holst Hansen

Dirigent

ID: 636a9b63-038f-4f33-a4db-b09ae90a448e

Tidspunkt for underskrift: 29-04-2023 kl.: 12:56:36

Underskrevet med MitID



Uffe Stengaard Veigert

Navnet returneret af dansk NemID var:

Uffe Stengaard Veigert

Revisor

ID: 38968547

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 07:03:46

Underskrevet med NemID

NEM ID