INFORMATIONSMØDE · LØRDAG 24. OKTOBER 2026

Lendrup ApS

Husejerne køber sig ind i grunden – trin for trin

Kl. 10.00–12.00/12.30–14.00 · Løgstør Idrætsforening, Lanternevej 1, Løgstør

For husejere på lejet grund i Lendrup Strand

Fortroligt



PROGRAM

Dagsorden for mødet

1 **Hvem er vi – og hvorfor**
Holdet, baggrunden og status

2 **Strukturen i dag og fremover**
Hvem ejer hvad – før og efter

3 **Anparterne og ledelsen**
Pris, tegningsrunder, A/B og bestyrelse

4 **Økonomien**
Investering, budget, likviditet og værdi

5 **Hensigt, forventninger og risici**
Hvorfor deltage – og hvad kan gå galt

6 **Spørgsmål og tegning**
Svar på spørgsmål · tegning senest 1.12.2026

Holdet bag – og hvor langt vi er nået

Holdet

- Troels Severinsen – stifter
- Johnny Larsen – stifter
- Katrine Dons Kvottrup – advokat
- Anni Andersen – revisor

Sådan startede det

- En idé, der har ”rumlet” i Lendrup i mange år
- Salg af en anpart gav anledningen
- Kontakt mellem Johnny og Troels
- Skitseprojekt udarbejdet

Status i dag

- Stiftelsesdokument til Lendrup ApS klar
- Kapitalen står på konto hos advokat
- Nu: afklaring af opbakning blandt husejerne

Udfordringen – og visionen

Udfordringen

- Anparterne i Lendrup Strand ApS er gennem årtier gået i arv
- Flere og flere anpartsejere bor ikke i området og har ikke tilknytning til Lendrup
- Hvem skal være de lokale kontakter om 5–10 år?
- Husejerne ejer husene – men ikke jorden, de står på.
- Distancen vokser mellem parterne vokser

Visionen

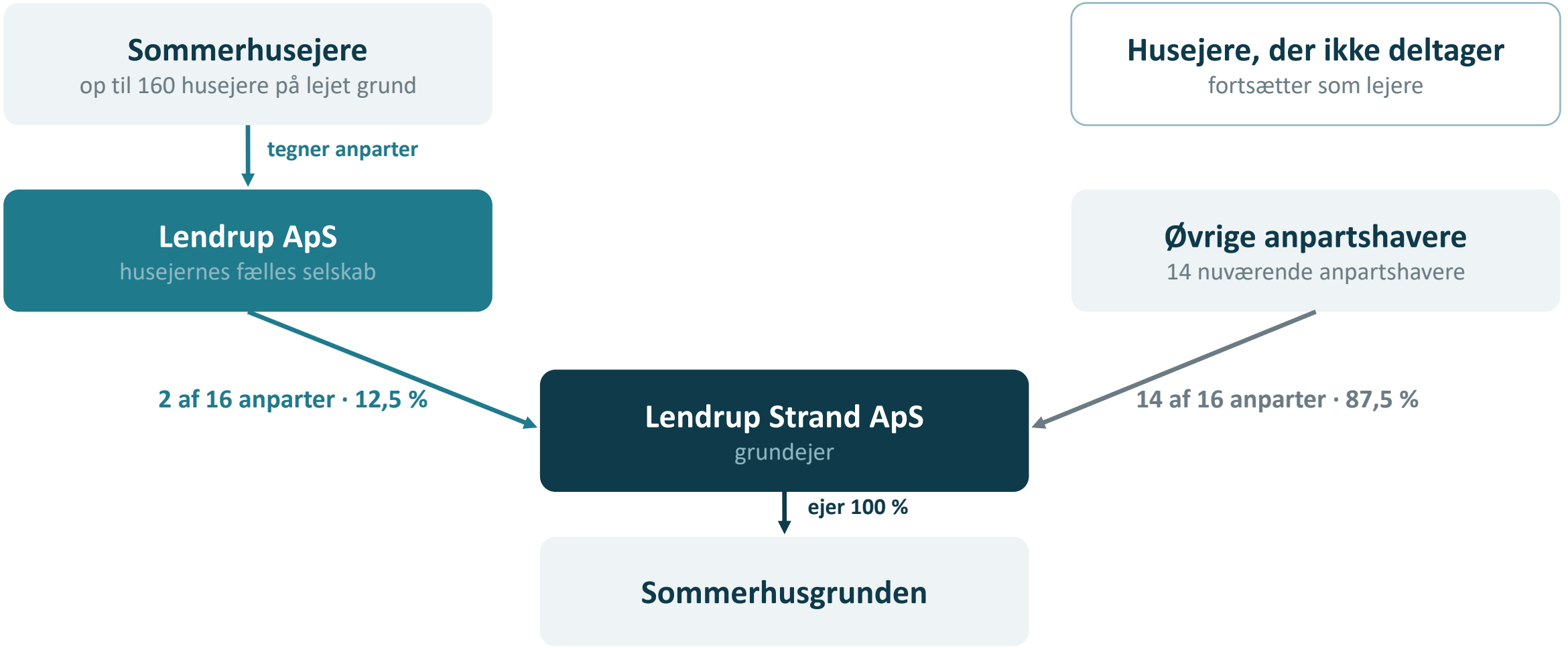
- Mere lokal forankring, interesse og engagement i Lendrup
- På sigt skal sommerhusgrunden ejes af sommerhusejerne selv
- Stabil fremtid og omkostningsdækkende drift
- Bedre finansieringsmuligheder for sommerhusejerne

I dag ejes grunden af 16 anpartshavere



Kort sagt: Husejerne ejer deres huse, men ikke jorden (matr.nr. 3e Lendrup By, Malle). De betaler grundleje til Lendrup Strand ApS – overskuddet går som udbytte til de 16 anpartshavere.

Husejerne bliver medejere via Lendrup ApS



Hvis husejerne på sigt ejer hele grunden

16
anparter i Lendrup Strand ApS

×

2 mio. kr.
estimeret pris pr. anpart

=

32 mio. kr.
samlet estimeret investering

÷

160
husejere / lejere

≈ 200.000 kr. pr. husejer – hvis alle 16 anparter købes over tid

Det er den langsigtede vision. Første skridt er 2 anparter – resten købes løbende, når de udbydes til salg.

Sådan er anparterne i Lendrup ApS skruet sammen

Pris pr. anpart

12.500 kr.

32 mio. kr. ÷ 2.560 anparter
(16 × 160 = 2.560 anparter i alt)

Maks. pr. hus: 16 anparter = 200.000 kr.

To klasser: A og B

Begge med en nominel størrelse på 1.000 kr.

Samme økonomi

A- og B-anparter har samme økonomiske rettigheder

A giver indflydelse

A-anparterne har bestemmende indflydelse i opstarten

Følger altid huset

Anparten sælges/overdrages altid sammen med huset

FØRSTE SKRIDT

De første 2 anparter er købt – resten bygges op over tid

1

2 anparter er købt

Stifterne har købt 2 af de 16 anparter og kan overdrage dem til Lendrup ApS – 1/8 af grunden

2

1. tegningsrunde nu

Alle sommerhusejere tilbydes at tegne op til 2 anparter à 12.500 kr. i Lendrup ApS

3

Flere købes løbende

Forud for eller ved hvert nyt køb holdes en ny tegningsrunde – hver husejer kan tegne 1 anpart mere

Husejernes andel af Lendrup Strand ApS



■ Ejes allerede af Lendrup ApS: 2 af 16 (12,5 %) □ Købes løbende, når de udbydes

Lige muligheder for alle husejere

Ny runde ved hvert køb

Hver gang Lendrup ApS køber en anpart mere, kan hver husejer som udgangspunkt tegne 1 anpart mere

Kurs = indre værdi

Senere runder prissættes ud fra selskabets indre værdi, så de første deltagere ikke udvandes

Samme antal til alle

Alle kan tegne det samme antal anparter – ejerskabet spredes bredt og samles ikke hos få

Du kan komme med senere

Har du ikke tegnet i en runde, kan du tegne senere. Bestyrelsen fastsætter, hvornår

På sigt: Køber Lendrup ApS alle 16 anparter, kan hver husejer i alt tegne op til 16 anparter – og eje samme andel af grunden. Hvis alle ikke ønsker at købe anparter, så skal det overvejes at justere det antal, som anpartshaverne får ret til at anskaffe.

A- og B-anparter: samme økonomi, forskellig stemmeret

A-anparter

Johnny og Troels

- Samme økonomiske rettigheder som B
- Ret til at udpege flertallet af bestyrelsen

B-anparter

Sommerhusejerne

- Samme økonomiske rettigheder som A
- Tegnes og ejes af sommerhusejerne

Opstart

Midlertidig opdeling, der sikrer kontinuitet og beslutningskraft, mens ejerstrukturen bygges op

Ved 75 %

Når Lendrup ApS direkte eller indirekte ejer mindst 75 % af Lendrup Strand ApS, ophæves A-klassen

Derefter

A-anparter konverteres til B-anparter – alle anparter har samme stemme- og økonomiske rettigheder

Sådan ledes Lendrup ApS

DIREKTØR

Johnny Larsen

Varetager den daglige ledelse

BESTYRELSE

2–3 medlemmer

Troels Severinsen er formand, Johnny Larsen er medlem

VALGPERIODE

1 år ad gangen

Medlemmerne kan genudpeges

A-anpartshaverne udpeger flertallet af bestyrelsen

Ved 3 medlemmer udpeger de mindst 2. Det sikrer kontinuitet og kontrol med udviklingen, indtil visionen er nået (75 %).

Økonomiske forudsætninger for fase 1

Alle 320 anparter tegnes

Fuld tegning finansierer de 2 anparter

Gældfrit selskab

Lendrup ApS har ingen gæld efter tegningen

2 anparter i Lendrup Strand ApS

Selskabets eneste investering i fase 1

Årligt udbytte ca. 185.000 kr.

Fra Lendrup Strand ApS til Lendrup ApS

Resultatet bliver i selskabet

Opspares og bruges til køb af flere anparter

Ejerandel over 10 %

Udbyttet er skattefrit for Lendrup ApS (indtil videresalg)

Investeringen: 4 mio. kr. for 2 anparter

Samlet kapital

4 mio. kr.

fordelt på 320 anparter à 12.500 kr. i Lendrup ApS

Hver anpart i Lendrup Strand ApS koster 2 mio. kr. og finansieres af 160 anparter i Lendrup ApS.

	Anpart 1	Anpart 2	I alt
Antal anparter i Lendrup ApS	160	160	320
Pris pr. anpart (kr.)	12.500	12.500	12.500
Kapital i alt (kr.)	**2.000.000**	**2.000.000**	**4.000.000**

Anpart 1 og 2 = de to anparter i Lendrup Strand ApS, som Lendrup ApS overtager.

Lendrup Strand ApS: Stabil indtjening & udbytte over 5 år

Kr.	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Hovedtal					
Nettoomsætning	2.304.001	2.368.000	2.528.001	2.546.400	**2.651.201**
Årets resultat	1.510.486	1.507.677	1.626.943	1.484.855	**1.682.062**
Balancesum	2.119.238	2.117.908	2.163.937	2.016.402	**2.220.346**
Egenkapital	1.713.314	1.716.991	1.827.134	1.686.389	**1.882.452**
Nøgletal					
Overskudsgrad	84,2 %	81,9 %	82,9 %	74,6 %	**80,2 %**
Afkastningsgrad	88,8 %	91,6 %	97,9 %	90,9 %	**100,4 %**
Soliditetsgrad	80,8 %	81,1 %	84,4 %	83,6 %	**84,8 %**

Kilde: årsrapport 2025/26 (regnskabsår 1. maj – 30. april) · nøgletal efter Finansforeningens anbefalinger

1,68 mio. kr.

årets resultat 2025/26 – det højeste i perioden

84,8 %

soliditetsgrad – en meget solid egenkapital

80 %+

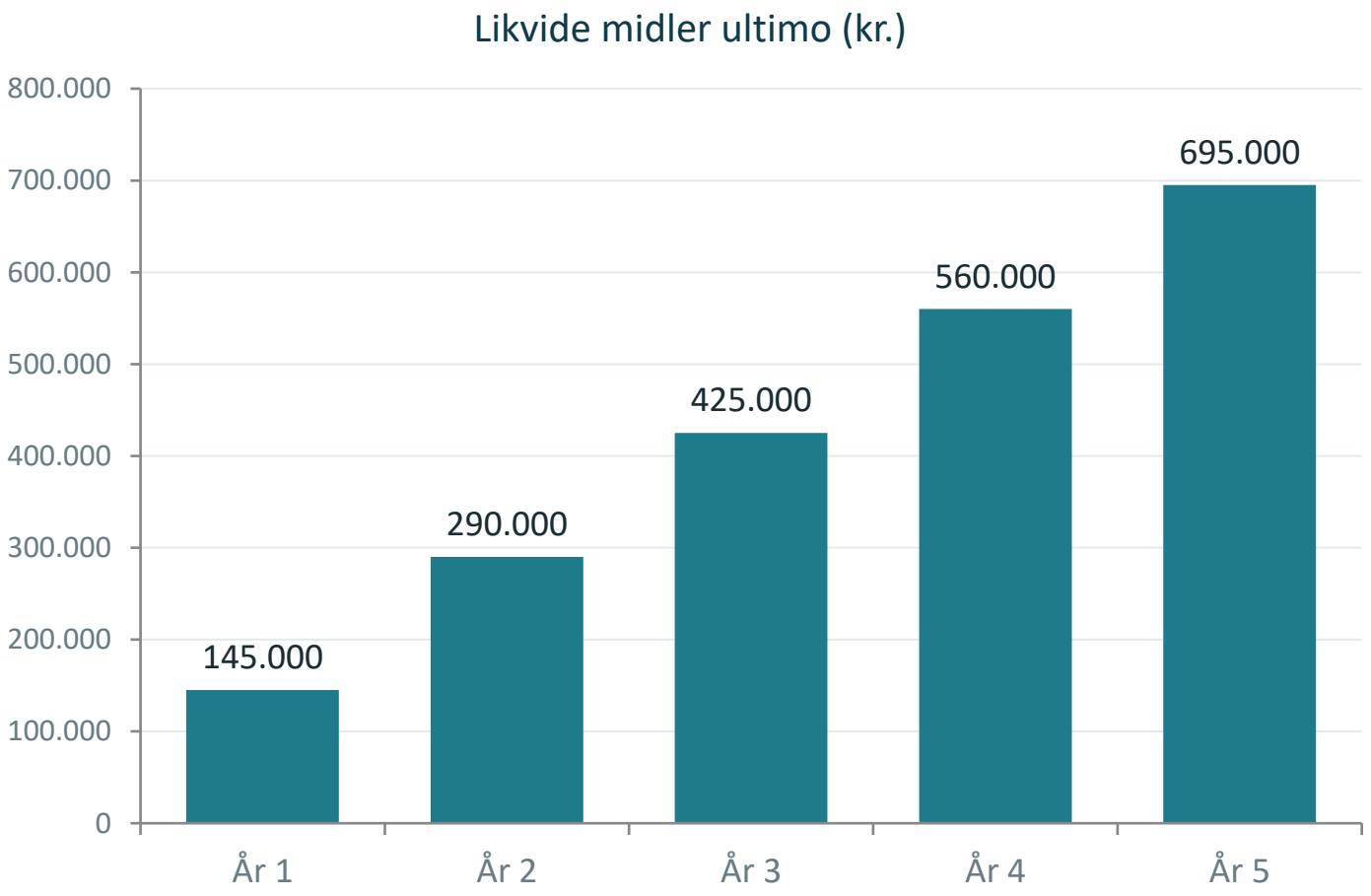
overskudsgrad i 4 af 5 år

Driftsbudget: ca. 135–145.000 kr. i overskud om året

Lendrup ApS (kr.)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	I alt
Bestyrelseshonorar	-10.000	-10.000	-20.000	-20.000	-20.000	-80.000
Revisorhonorar	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-50.000
Administration	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-100.000
Administrationsomkostninger i alt	**-40.000**	**-40.000**	**-50.000**	**-50.000**	**-50.000**	**-230.000**
Udbytte fra Lendrup Strand ApS	185.000	185.000	185.000	185.000	185.000	925.000
Renteudgift ansvarlig kapital	0	0	0	0	0	0
Resultat	**145.000**	**145.000**	**135.000**	**135.000**	**135.000**	**695.000**
Resultat pr. anpart (320 anparter)	**453**	**453**	**422**	**422**	**422**	**2.172**

Prognose uden udbytte til anpartshaverne · År 1 = 2027 · Udarbejdet 14.10.26

Overskuddet opspares: 695.000 kr. efter 5 år



Sådan finansieres købet

Købet på 4 mio. kr. finansieres ved tegning af alle anparter.

I år 1

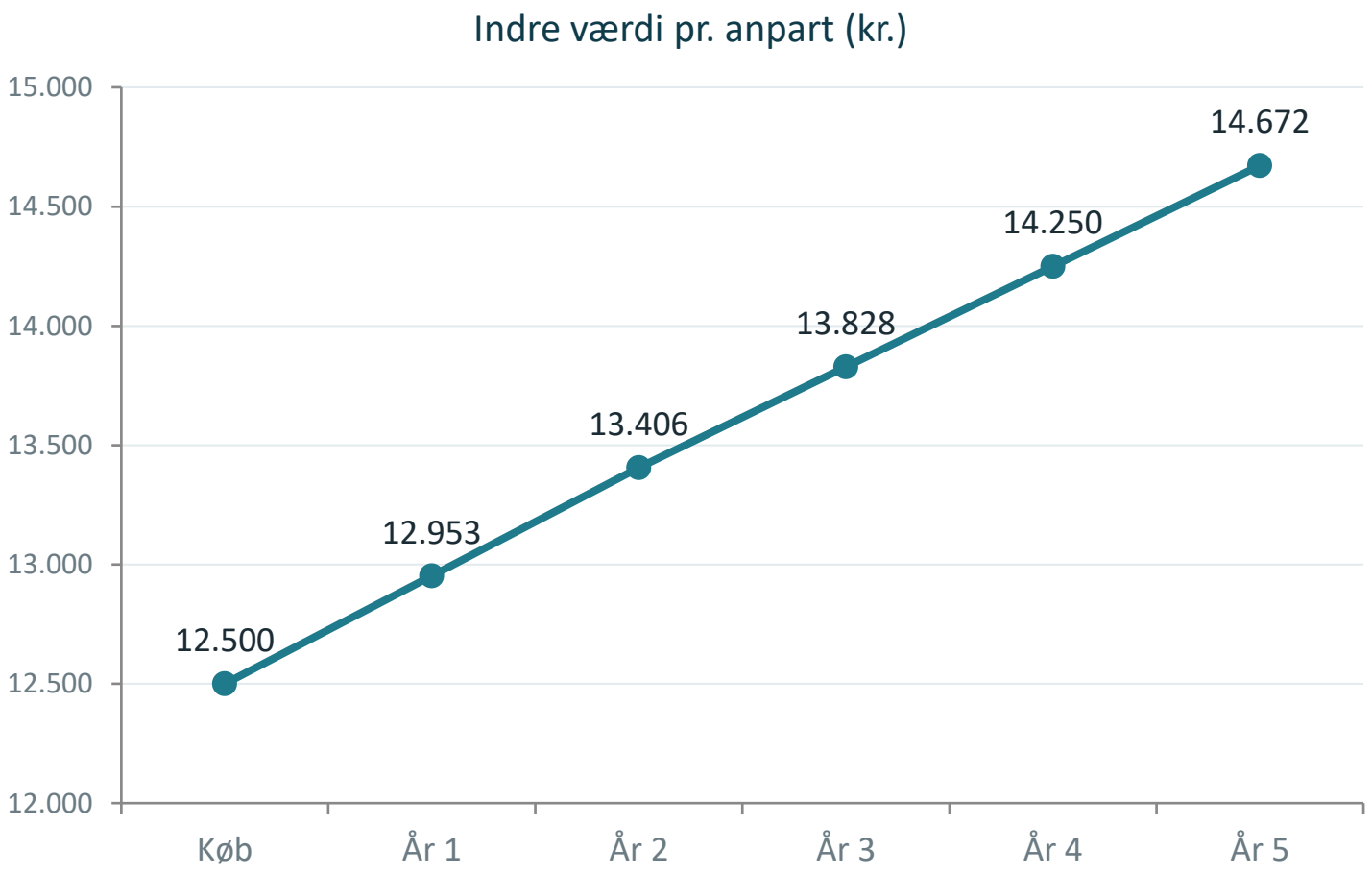
Husejerne tegner 4 mio. kr. i ny selskabskapital. Herefter vokser likviditeten med overskuddet af Lendrup ApS hvert år.

Balancen

Balance Lendrup ApS (kr.)	Primo	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Andele i Lendrup Strand ApS	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Likvide midler	0	145.000	290.000	425.000	560.000	695.000
Aktiver i alt	**4.000.000**	**4.145.000**	**4.290.000**	**4.425.000**	**4.560.000**	**4.695.000**
Egenkapital/Selskabskapital	4.000.000	4.145.000	4.290.000	4.425.000	4.560.000	4.695.000
Passiver i alt	**4.000.000**	**4.145.000**	**4.290.000**	**4.425.000**	**4.560.000**	**4.695.000**
Indre værdi pr. anpart (nom. 1.000)	**12.500**	**12.953**	**13.406**	**13.828**	**14.250**	**14.672**

Egenkapital år 5: selskabskapital 320.000 + overkurs 3.680.000 + overført resultat 695.000 · Ingen udlodning

Værdien af din anpart vokser år for år



+2.172 kr.

opsparet pr. anpart efter 5 år (ca. +17 %)

Indre værdi = købsprisen + din andel af den opsparede likviditet i selskabet. En evt. værdistigning på grunden er ikke medregnet.

Derfor bliver overskuddet i Lendrup ApS

Ingen udbytteskat

Udbyttet er skattefrit for Lendrup ApS (ejer over 10 %), og der udløses ikke udbytteskat hos dig løbende – først ved salg

Flere opkøb

Pengene, der ellers var gået til skat, bruges til at købe flere anparter i Lendrup Strand ApS

Færre nye indskud

Opsparingen mindsker behovet for nye indskud fra husejerne

Din anpart vokser

Værdien af dine anparter stiger med opsparingen og selskabets voksende ejerandel

Ved 75 %: Overskuddet opspares, indtil Lendrup ApS ejer mindst 75 %. Derefter beslutter generalforsamlingen, hvordan det skal komme husejerne til gode – fx som fremtidig udbytte.

EKSEMPEL

Eksempel: Når anpart nr. 3 kan købes efter 5 år

Lendrup ApS køber endnu en anpart i Lendrup Strand ApS til 2 mio. kr. = 12.500 kr. pr. husejer (÷ 160). Dit opsparede overskud dækker en del af prisen.

Ejer i dag 1 anpart

Oprindelig indbetaling	12.500 kr.
Pris for ny anpart	12.500 kr.
Dækket af opsparet overskud	−2.172 kr.
Kontant indbetaling nu	**10.328 kr.**
Samlet indbetalt	22.828 kr.
Indre værdi – 2 anparter	**25.000 kr.**

Ejer i dag 2 anparter

Oprindelig indbetaling	25.000 kr.
Pris for ny anpart	12.500 kr.
Dækket af opsparet overskud	−4.344 kr.
Kontant indbetaling nu	**8.156 kr.**
Samlet indbetalt	33.156 kr.
Indre værdi – 3 anparter	**37.500 kr.**

Hvorfor det er vigtigt at være med

Hensigten på lang sigt

- Stabil og langsigtet administration af sommerhusgrunden
- Lejen fastsættes ud fra et omkostningsbaseret princip.
- Eventuelle overskud kommer i videst muligt omfang sommerhusejerne til gode
- Ejerskabet placeres hos sommerhusejerne

Som medejer er du med til at

- styrke husejernes indflydelse
- sikre lokalt ejerskab nu og i fremtiden
- skabe et langsigtet fællesskab om grunden
- sikre stabilitet – og dermed gode finansieringsmuligheder
- Sikre at Lendrup er et attraktivt sted at købe sommerhus (Værdisikring af dit sommerhus)

Hvad får du ud af at være med?



Årligt afkast

Overskuddet – ca. 422–453 kr. pr. anpart om året – opspares i selskabet og øger værdien af din anpart



Evt. værdistigning

Stiger værdien af grunden, stiger værdien af husejernes andel tilsvarende



Medejerskab

Du bliver medejer af grunden under dit hus og får på sigt indflydelse på Lendrups udvikling

Det skal du være opmærksom på

Få husejere vil deltage

Er tilslutningen under 1/3 af lejerne, gennemføres projektet ikke

Ikke flere anparter til salg

Der er ingen sikkerhed for, at Lendrup ApS kan købe flere anparter

Stor stigning i grundlejen

Fx hvis ejendomsvurderingerne stiger kraftigt

Fraflytning

Mange huse til salg på samme tid

Selv i de tilfælde forventes der dog et beskedent, men acceptabelt afkast.

Hvem kan være med – og hvad sker ved salg?

Hvem kan købe anparter i Lendrup ApS?

Ejere af sommerhuse på lejet grund – matr.nr. 3e Lendrup By, Malle.

Skal anparten sælges med, hvis jeg sælger huset?

Ja. Anparterne overdrages til indre værdi til den nye ejer, som træder ind i ejerkredsen. Sælger træder ud.

Hvad hvis køberen af mit hus ikke vil overtage anparten?

Det er anpartshaverens ansvar og risiko at få anparten overdraget med huset – i yderste konsekvens til 0 kr.

Bør prisen afhænge af grundens størrelse og beliggenhed?

Nej. Det ville skabe diskussion om den enkelte grunds værdi. Målet er, at alle ejer lige store andele (1/160).

Hvis opbakningen eller anparterne mangler

Hvad sker der, hvis under 1/3 af lejerne er interesseret?

Så gennemføres projektet ikke, og stifterne beholder selv anparterne.

Hvad hvis der ikke kan sælges anparter nok?

Så gennemføres projektet ikke, og anparterne forbliver hos stifterne.

Er Lendrup ApS sikret at kunne købe flere anparter? (pkt. 5.1)

Nej. Nuværende anpartshavere bestemmer selv, hvem de sælger til, jf. vedtægterne for Lendrup Strand ApS.

Hvad hvis 75 % ejerandel ikke nås? (pkt. 7.6)

Strukturen fortsætter, men uden fremdrift ombyttes A-anparterne til B-anparter, og selskabet bliver mere passivt.

Hvad køber jeg – og hvad er det værd?

Hvad er det egentlig, vi køber?

En andel af udbyttet/overskuddet i Lendrup Strand ApS – og en andel af hele grunden, som sommerhusene ligger på.

Kan de ”billige” huse bære en grundpris på 200.000 kr.?

Det bør de kunne: Du køber ikke en bestemt grund, men 1/160 af overskuddet og en ejerandel af hele grunden.

Hvordan beregnes den indre værdi? (pkt. 8.2)

Købsprisen på anparterne plus andelen af de opsparede midler, som står i selskabet som likviditet.

NÆSTE SKRIDT

Sådan kommer vi videre

Frist 1.12.2026

Aflever udfyldt og underskrevet tegningsliste

Op til 2 anparter

12.500 kr. pr. anpart – højst 25.000 kr. pr. hus i 1. tegningsrunde

Materiale

Præsentation, vedtægter, m.m. tilsendes. Kort referat sendes ud efter mødet

Bred opbakning

Projektet kan kun gennemføres som foreslået med bred opbakning forventelig mere end 50 %

Tak for i dag – spørgsmål?

Tegningsliste og spørgsmål: Johnny Larsen · JLA@hydrema.com