



**Ejendommen Bredgade 1, Løgstør
ApS**

Øster Alle 3
9670 Løgstør
CVR-nr. 14383689

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.12.2023

Vibeke Haldrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.06.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS
Øster Alle 3
9670 Løgstør

CVR-nr.: 14383689

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Peter Johan Vinde Jensen, direktør
Vibeke Haldrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 08.12.2023

Direktion

Peter Johan Vinde Jensen
direktør

Vibeke Haldrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 08.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Chris Bay

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne36029

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje og drive ejendom til udlejning.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen påtænkes at indgå i et byudviklingsprojekt. Værdiansættelsen af ejendommen er derfor baseret på ledelsens skøn i forhold til den forventede udvikling af ejendommen, samt det foreløbige resultat af de pågåede forhandlinger omkring denne. Årets resultat udgør et underskud på 868.055 kr. og er påvirket af nedskrivning på ejendommen på 1.020.000 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		182.400	222.424
Andre finansielle indtægter	1	5.242	5.285
Andre finansielle omkostninger	2	(21.584)	(17.996)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		166.058	209.713
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.020.000)	(120.000)
Resultat før skat		(853.942)	89.713
Skat af årets resultat	3	(14.113)	(45.188)
Årets resultat		(868.055)	44.525
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(868.055)	44.525
Resultatdisponering		(868.055)	44.525

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investerings ejendomme		1.600.000	2.620.000
Materielle aktiver	4	1.600.000	2.620.000
Anlægsaktiver		1.600.000	2.620.000
Andre tilgodehavender		0	5.259
Tilgodehavender		0	5.259
Likvide beholdninger		0	5.923
Omsætningsaktiver		0	11.182
Aktiver		1.600.000	2.631.182

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Overført overskud eller underskud		(64.369)	803.686
Egenkapital		137.631	1.005.686
Udskudt skat		0	18.495
Hensatte forpligtelser		0	18.495
Gæld til realkreditinstitutter		1.032.074	1.183.455
Skyldig skat		16.608	26.174
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.048.682	1.209.629
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	155.354	159.764
Bankgæld		10.838	0
Deposita		60.625	60.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.250	20.475
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		139.446	133.240
Skyldig skat		26.174	23.268
Kortfristede gældsforpligtelser		413.687	397.372
Gældsforpligtelser		1.462.369	1.607.001
Passiver		1.600.000	2.631.182
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	202.000	803.686	1.005.686
Årets resultat	0	(868.055)	(868.055)
Egenkapital ultimo	202.000	(64.369)	137.631

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	5.242	5.285
	5.242	5.285

2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra kapitalinteresser	6.206	3.880
Renteomkostninger i øvrigt	15.378	14.116
	21.584	17.996

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	32.608	42.174
Ændring af udskudt skat	(18.495)	3.014
	14.113	45.188

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.502.612
Kostpris ultimo	5.502.612
Dagsværdireguleringer primo	(2.882.612)
Årets dagsværdireguleringer	(1.020.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.902.612)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.600.000

Selskabets ejendom består af en ejendom til erhversbrug, herunder til drift af tandlægepraksis. Ejendommen har beliggenhed i Løgstør, og det samlede areal udgør 341 m². Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen påtænkes at indgå i et byudviklingsprojekt. Værdiansættelsen af ejendommen er derfor baseret på ledelsens skøn i forhold til den forventede udvikling af ejendommen, samt det foreløbige resultat af de pågåede forhandlinger omkring denne.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	147.354	151.764	1.032.074	534.092
Skyldig skat	8.000	8.000	16.608	0
	155.354	159.764	1.048.682	534.092

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.600.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.020.000)

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.600.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på henholdsvis nom. 550 t.kr. og 1.250 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakten forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikring og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til virksomheds deltagelse og ledelse, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsjendommen er pr. 30.06.2023 baseret på ledelsens skøn i forhold til den fremtidige udvikling af ejendommen, som bl.a. er baseret på pågåede forhandlinger om et byudviklingsprojekt, hvori ejendommen indgår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.