



**Ejendommen Bredgade 1, Løgstør
ApS**

Øster Alle 3
9670 Løgstør
CVR-nr. 14383689

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.12.2021

Vibeke Haldrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.06.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS

Øster Alle 3

9670 Løgstør

CVR-nr.: 14383689

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Direktion

Peter Johan Vinde Jensen

Vibeke Haldrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 01.12.2021

Direktion

Peter Johan Vinde Jensen

Vibeke Haldrup

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 01.07.2020 - 30.06.2021 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 01.12.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Chris Bay Bindslev

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36029

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		202.851	211.164
Andre finansielle indtægter	1	5.053	5.387
Andre finansielle omkostninger	2	(21.118)	(42.070)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		186.786	174.481
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		290.000	0
Resultat før skat		476.786	174.481
Skat af årets resultat	3	(40.281)	(37.246)
Årets resultat		436.505	137.235
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		436.505	137.235
Resultatdisponering		436.505	137.235

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		2.740.000	2.450.000
Materielle aktiver	4	2.740.000	2.450.000
Anlægsaktiver		2.740.000	2.450.000
Andre tilgodehavender		5.210	5.210
Tilgodehavender		5.210	5.210
Omsætningsaktiver		5.210	5.210
Aktiver		2.745.210	2.455.210

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Overført overskud eller underskud		759.161	322.656
Egenkapital		961.161	524.656
Udskudt skat		15.481	12.468
Hensatte forpligtelser		15.481	12.468
Gæld til realkreditinstitutter		1.340.462	1.499.700
Skyldig skat		23.268	29.232
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.363.730	1.528.932
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	159.208	144.134
Bankgæld		13.413	24.217
Deposita		60.625	60.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		129.360	111.814
Skyldig skat		24.232	30.364
Kortfristede gældsforpligtelser		404.838	389.154
Gældsforpligtelser		1.768.568	1.918.086
Passiver		2.745.210	2.455.210
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	202.000	322.656	524.656
Årets resultat	0	436.505	436.505
Egenkapital ultimo	202.000	759.161	961.161

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	5.053	5.387
	5.053	5.387

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra kapitalinteresser	3.546	0
Renteomkostninger i øvrigt	17.572	42.070
	21.118	42.070

3 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	37.268	34.232
Ændring af udskudt skat	3.013	3.014
	40.281	37.246

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.502.612
Kostpris ultimo	5.502.612
Dagsværdireguleringer primo	(3.052.612)
Årets dagsværdireguleringer	290.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.762.612)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.740.000

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.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ejendommen er fuldt udlejet og den årlige leje udgør 257 t.kr., svarende til 753 kr./m². Der forventes ingen tomgang i de kommende år, og der er ikke planlagt større renoveringer af ejendommen.

Der er fastsat et afkastkrav på 8,25%

Ved en forøgelse af afkast kravet med 0,5%, vil der forekomme en reduktion i værdien på ca. 157 t.kr., og reduceres afkastkravet med 0,5%, vil der forekomme en forøgelse i værdien på ca. 177 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.035 kr./m².

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	152.208	144.134	1.340.462	684.527
Skyldig skat	7.000	0	23.268	0
	159.208	144.134	1.363.730	684.527

6 Personaleforhold

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

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	2.740.000
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	290.000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.740.000 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

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

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 finansiell omkostning

ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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