



**Ejendommen Bredgade 1, Løgstør
ApS**

Øster Alle 3
9670 Løgstør
CVR-nr. 14383689

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.10.2022

Vibeke Haldrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS

Øster Alle 3

9670 Løgstør

CVR-nr.: 14383689

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

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 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 20.10.2022

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 01.07.2021 - 30.06.2022 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 20.10.2022

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 46 t.kr. Selskabets balance pr. 30.06.2022 udviser en egenkapital på 1.006 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		222.424	202.851
Andre finansielle indtægter	1	5.285	5.053
Andre finansielle omkostninger	2	(17.996)	(21.118)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		209.713	186.786
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(120.000)	290.000
Resultat før skat		89.713	476.786
Skat af årets resultat	3	(45.188)	(40.281)
Årets resultat		44.525	436.505
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		44.525	436.505
Resultatdisponering		44.525	436.505

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		2.620.000	2.740.000
Materielle aktiver	4	2.620.000	2.740.000
Anlægsaktiver		2.620.000	2.740.000
Andre tilgodehavender		5.259	5.210
Tilgodehavender		5.259	5.210
Likvide beholdninger		5.923	0
Omsætningsaktiver		11.182	5.210
Aktiver		2.631.182	2.745.210

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Overført overskud eller underskud		803.686	759.161
Egenkapital		1.005.686	961.161
Udskudt skat		18.495	15.481
Hensatte forpligtelser		18.495	15.481
Gæld til realkreditinstitutter		1.183.455	1.340.462
Skyldig skat		26.174	23.268
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.209.629	1.363.730
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	159.764	159.208
Bankgæld		0	13.413
Deposita		60.625	60.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.475	18.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		133.240	129.360
Skyldig skat		23.268	24.232
Kortfristede gældsforpligtelser		397.372	404.838
Gældsforpligtelser		1.607.001	1.768.568
Passiver		2.631.182	2.745.210
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	202.000	759.161	961.161
Årets resultat	0	44.525	44.525
Egenkapital ultimo	202.000	803.686	1.005.686

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	5.285	5.053
	5.285	5.053

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra kapitalinteresser	3.880	3.546
Renteomkostninger i øvrigt	14.116	17.572
	17.996	21.118

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	42.174	37.268
Ændring af udskudt skat	3.014	3.013
	45.188	40.281

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.502.612
Kostpris ultimo	5.502.612
Dagsværdireguleringer primo	(2.762.612)
Årets dagsværdireguleringer	(120.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.882.612)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.620.000

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 husleje forventes at udgøre 275 t.kr., svarende til 807 kr./m². Der forventes ingen tomgang i de kommende år, og der er ikke planlagt større renoveringer.

Der er fastsat et afkastkrav på 8,50%

Ved en forøgelse af afkast kravet med 0,5%, vil der forekomme en reduktion i værdien på ca. 145 t.kr., og reduceres afkastkravet med 0,5%, vil der forekomme en forøgelse i værdien på ca. 164 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 7.683 kr./m².

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	151.764	152.208	1.183.455	534.092
Skyldig skat	8.000	7.000	26.174	0
	159.764	159.208	1.209.629	534.092

6 Personaleforhold

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

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	2.620.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(120.000)

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.620.000 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.

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 proventuet 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 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.