

# Løgstrup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: GI Strandvej 69, 3050 Humlebæk

**CVR-nummer 26 17 48 13**

## Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2022**

---

Christian Løgstrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Løgstrup Ejendomme ApS Gl Strandvej 69 3050 Humlebæk  Hjemstedskommune: Fredensborg
<b>Direktion</b>	Christian Løgstrup
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Nordea Bank Danmark A/S Helsingør Afdeling Stengade 45 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	4. juli 2001
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver virksomhed ved anlægsinvestering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Løgstrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 24. juni 2022.

### Direktion

Christian Løgstrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Løgstrup Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Løgstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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.

Helsingør, den 24. juni 2022

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løgstrup Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Omsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. CHL Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Regnskabspraksis

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab CHL Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Nettoomsætning	4.309.578	4.261.990
Andre eksterne omkostninger	1.423.261	1.278.521
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.886.317</b>	<b>2.983.469</b>
1 Personaleomkostninger	1.266.110	1.069.331
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.018.672	199.220
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.638.879</b>	<b>2.113.358</b>
2 Finansielle indtægter	0	39.297
3 Finansielle omkostninger	547.125	553.443
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.091.754</b>	<b>1.599.212</b>
4 Skat af ordinært resultat	462.109	351.573
<b>Årets resultat</b>	<b>1.629.645</b>	<b>1.247.639</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	1.629.645	1.247.639
<b>Årets resultat, disponeret</b>	<b>1.629.645</b>	<b>1.247.639</b>

---

**Balance 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5 Investeringsejendomme	72.902.797	71.841.125
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>72.902.797</b>	<b>71.841.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>72.902.797</b>	<b>71.841.125</b>
Andre tilgodehavender	415	1.865
Periodeafgrænsningsposter	61.086	55.063
<b>Tilgodehavender</b>	<b>61.501</b>	<b>56.928</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>536.326</b>	<b>718.190</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>597.827</b>	<b>775.118</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>73.500.624</b>	<b>72.616.243</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	26.695.857	25.066.212
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>26.895.857</b>	<b>25.266.212</b>
Hensættelse til udskudt skat	4.014.000	3.784.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.014.000</b>	<b>3.784.000</b>
6 Prioritetsgæld	28.049.026	28.921.251
<b>Langfristet gæld</b>	<b>28.049.026</b>	<b>28.921.251</b>
6 Kortfristet del af prioritetsgæld	886.559	876.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.385	17.514
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.976.382	12.042.329
Skyldig selskabsskat	232.109	267.573
Anden gæld	1.445.306	1.440.473
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>14.541.741</b>	<b>14.644.780</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>42.590.767</b>	<b>43.566.031</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>73.500.624</b>	<b>72.616.243</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	23.818.573	0	24.018.573
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.247.639	0	1.247.639
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>25.066.212</b>	<b>0</b>	<b>25.266.212</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	25.066.212	0	25.266.212
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.629.645	0	1.629.645
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>26.695.857</b>	<b>0</b>	<b>26.895.857</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.229.988	1.061.558
Pensioner	36.122	7.773
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.266.110</b>	<b>1.069.331</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	0	39.297
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>0</b>	<b>39.297</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle udgifter	547.125	553.443
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>547.125</b>	<b>553.443</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af ordinært resultat	232.109	267.573
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	230.000	84.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>462.109</b>	<b>351.573</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsespris 1. januar	59.870.710	59.783.590
Årets tilgang	43.000	87.120
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>59.913.710</u>	<u>59.870.710</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.970.415	11.771.195
Årets værdireguleringer	1.018.672	199.220
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>12.989.087</u>	<u>11.970.415</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>72.902.797</u></b>	<b><u>71.841.125</u></b>
Årets værdireguleringer	1.018.672	199.220
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>	<b><u>1.018.672</u></b>	<b><u>199.220</u></b>

### Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 1.019. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<b>6 Prioritetsgæld</b>		
Forfald 2021	886.559	876.891
Forfald 2022-2025	3.582.993	3.542.364
Forfald efter 2025	24.466.033	25.378.887
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>28.935.585</b>	<b>29.798.142</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 28.936 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 72.903.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CHL Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.