

Løgstrup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: GI Strandvej 69, 3050 Humlebæk

CVR-nummer 26 17 48 13

Årsrapport 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2021

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

Selskabet	Løgstrup Ejendomme ApS GI Strandvej 69 3050 Humlebæk Hjemstedskommune: Fredensborg
Direktion	Christian Løgstrup
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Bank Danmark A/S Helsingør Afdeling Stengade 45 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	4. juli 2001
Regnskabsår	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 5. maj 2021.

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 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 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 5. maj 2021

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 2020 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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraksis

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	2020	2019
Nettoomsætning	4.261.990	3.877.387
Andre eksterne omkostninger	1.278.521	1.130.300
Bruttoresultat	2.983.469	2.747.087
1 Personaleomkostninger	1.069.331	1.410.746
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	199.220	0
Resultat af primær drift	2.113.358	1.336.341
2 Finansielle indtægter	39.297	233.235
3 Finansielle omkostninger	553.443	761.429
Resultat før skat	1.599.212	808.147
4 Skat af ordinært resultat	351.573	178.729
Årets resultat	1.247.639	629.418
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	1.247.639	629.418
Årets resultat, disponeret	1.247.639	629.418

Balance 31. december

Aktiver

Note	2020	2019
5 Investeringsejendomme	71.841.125	71.554.785
Materielle anlægsaktiver	71.841.125	71.554.785
Andre langfristede tilgodehavender	0	213.419
Finansielle anlægsaktiver	0	213.419
Anlægsaktiver	71.841.125	71.768.204
Andre tilgodehavender	1.865	13.436
Tilgodehavende selskabsskat	0	22.271
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	40.000
Periodeafgrænsningsposter	55.063	26.198
Tilgodehavender	56.928	101.905
Likvide beholdninger	718.190	414.136
Omsætningsaktiver	775.118	516.041
Aktiver i alt	72.616.243	72.284.245

Balance 31. december

Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	25.066.212	23.818.573
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	<u>25.266.212</u>	<u>24.018.573</u>
Hensættelse til udskudt skat	3.784.000	3.700.000
Hensatte forpligtelser	<u>3.784.000</u>	<u>3.700.000</u>
6 Prioritetsgæld	<u>28.921.251</u>	<u>30.256.722</u>
Langfristet gæld	<u>28.921.251</u>	<u>30.256.722</u>
6 Kortfristet del af prioritetsgæld	876.891	818.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.514	81.503
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.042.329	12.004.712
Skyldig selskabsskat	267.573	0
Anden gæld	1.440.473	1.404.268
Kortfristet gæld	<u>14.644.780</u>	<u>14.308.950</u>
Gæld i alt	<u>43.566.031</u>	<u>44.565.672</u>
Passiver i alt	<u>72.616.243</u>	<u>72.284.245</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	23.189.155	0	23.389.155
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	629.418	0	629.418
Egenkapital 31. december 2019	200.000	23.818.573	0	24.018.573
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
Egenkapital 31. december 2020	200.000	25.066.212	0	25.266.212

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	<u> </u>	<u> </u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	1.061.558
	Pensioner	7.773
		<u> </u>
	Personaleomkostninger i alt	<u>1.069.331</u>
		<u> </u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>2</u>
		<u> </u>
2	Finansielle indtægter	
	Øvrige finansielle indtægter	39.297
		<u>233.235</u>
		<u>39.297</u>
		<u> </u>
3	Finansielle omkostninger	
	Øvrige finansielle udgifter	553.443
		<u>761.429</u>
		<u>553.443</u>
		<u> </u>
4	Selskabsskat	
	Aktuel skat af ordinært resultat	267.573
	Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	84.000
		<u> </u>
		<u>351.573</u>
		<u> </u>
		<u> </u>

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	<u> </u>	<u> </u>
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	59.783.590	52.569.930
Årets tilgang	87.120	7.213.660
Årets afgang	0	0
	<u>59.870.710</u>	<u>59.783.590</u>
Anskaffelsespris 31. december		
Værdireguleringer 1. januar	11.771.195	11.771.195
Årets værdireguleringer	199.220	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
	<u>11.970.415</u>	<u>11.771.195</u>
Værdireguleringer 31. december		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>71.841.125</u>	<u>71.554.785</u>
Årets værdireguleringer	<u>199.220</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>199.220</u>	<u>0</u>

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

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

	2020	2019
	<u> </u>	<u> </u>
6 Prioritetsgæld		
Forfald 2021	876.891	818.467
Forfald 2022-2025	3.542.364	9.764.603
Forfald efter 2025	25.378.887	20.492.119
	<u>29.798.142</u>	<u>31.075.189</u>
Prioritetsgæld i alt		

Noter til årsregnskabet

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 29.798 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 71.841.

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.