

Løgstrup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Gammel Kongevej 84, 2. th., 1850 Frederiksberg C

CVR-nummer 26 17 48 13

Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024

Christian Løgstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løgstrup Ejendomme ApS Gammel Kongevej 84, 2.th. 1850 Frederiksberg C Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion	Christian Løgstrup
Revision	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 30. maj 2024.

Direktion

Christian Løgstrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Løgstrup Ejendomme ApS:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Løgstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidet gennemgang

Sammenligningstal er ikke revideret

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 30. maj 2024

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 2023 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.

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.

Regnskabspraxis

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. CHL Holding ApS fungerer som administrationselskab. 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	100 år	Forventet scrapværdi	80%
-----------	--------	----------------------	-----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme 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 investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode 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 provenuet 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	2023	2022
		(ikke revideret)
Nettoomsætning	4.549.073	4.431.460
Andre eksterne omkostninger	1.418.100	1.545.515
Bruttoresultat	3.130.973	2.885.945
1 Personaleomkostninger	426.956	894.989
Afskrivninger	2.810	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.954.181	-3.727.796
Resultat af primær drift	4.655.388	-1.736.840
2 Finansielle indtægter	55.519	1.677.074
3 Finansielle omkostninger	1.178.730	828.603
Resultat før skat	3.532.177	-888.369
4 Skat af ordinært resultat	777.587	-193.900
Årets resultat	2.754.590	-694.469
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	2.754.590	-694.469
Årets resultat, disponeret	2.754.590	-694.469

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
		(ikke revideret)
5 Grunde og bygninger	9.091.322	0
6 Investeringsejendomme	72.285.553	69.270.820
Materielle anlægsaktiver	81.376.875	69.270.820
 Anlægsaktiver	 81.376.875	 69.270.820
 Periodeafgrænsningsposter	 3.092	 0
Tilgodehavender	3.092	0
 Likvide beholdninger	 6.084	 272.407
 Omsætningsaktiver	 9.176	 272.407
 Aktiver i alt	 81.386.051	 69.543.227

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
		(ikke revideret)
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	28.755.978	26.001.388
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	28.955.978	26.201.388
Hensættelse til udskudt skat	3.593.000	3.158.000
Hensatte forpligtelser	3.593.000	3.158.000
7 Prioritetsgæld	27.891.690	25.759.763
Langfristet gæld	27.891.690	25.759.763
7 Kortfristet del af prioritetsgæld	1.050.516	949.458
Kreditinstitutter i øvrigt	257.688	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.691.572	11.462.487
Skyldig selskabsskat	342.587	662.100
Anden gæld	1.603.020	1.350.031
Kortfristet gæld	20.945.383	14.424.076
Gæld i alt	48.837.073	40.183.839
Passiver i alt	81.386.051	69.543.227
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	26.695.857	0	26.895.857
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-694.469	0	-694.469
Egenkapital 31. december 2022	200.000	26.001.388	0	26.201.388
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	26.001.388	0	26.201.388
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.754.590	0	2.754.590
Egenkapital 31. december 2023	200.000	28.755.978	0	28.955.978

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		(ikke revideret)
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	363.243	828.504
Pensioner	62.272	63.288
Andre omkostninger til social sikring	1.441	3.197
Personaleomkostninger i alt	426.956	894.989
Gennemsnitligt antal medarbejdere	3	2
2 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	55.519	1.677.074
	55.519	1.677.074
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle udgifter i tilknyttede virksomheder	395.694	0
Øvrige finansielle udgifter	783.036	828.603
	1.178.730	828.603
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	342.587	662.100
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	435.000	-856.000
	777.587	-193.900

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		(ikke revideret)
5 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	0	0
Årets tilgang	9.094.132	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	9.094.132	0
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	2.810	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	2.810	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.091.322	0
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	60.009.529	59.913.710
Årets tilgang	1.060.552	95.819
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	61.070.081	60.009.529
Værdireguleringer 1. januar	9.261.291	12.989.087
Årets værdireguleringer	1.954.181	-3.727.796
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	11.215.472	9.261.291
Regnskabsmæssig værdi 31. december	72.285.553	69.270.820
Årets værdireguleringer	1.954.181	-3.727.796
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.954.181	-3.727.796

Noter til årsregnskabet

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.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommen til handelsværdi.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 1.954. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

	2023	2022
		(ikke revideret)
7 Prioritetsgæld		
Forfald 2024-2027	1.050.516	949.458
Forfald 2025-2028	4.265.553	3.842.453
Forfald efter 2028	23.626.137	21.917.310
Prioritetsgæld i alt	28.942.206	26.709.221

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 28.942 er udstedt pantebreve i grunde og bygninger samt investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 81.377.

9 Eventualforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Løgstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Løgstrup
Dirigent
ID: 2e39a928-7b3b-42d6-a36d-46e05b714c39
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 20:42:31
Underskrevet med MitID



Christian Løgstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Løgstrup
Direktør
ID: 2e39a928-7b3b-42d6-a36d-46e05b714c39
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 20:42:31
Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Fenger Smidt
Revisor
ID: 99f3239f-b191-4f1c-8c7b-5c62a231658f
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 08:27:56
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cceb76QgzgU251818513

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.