

# Løgstrup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: GI Strandvej 69, 3050 Humlebæk

CVR-nummer 26 17 48 13

## Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020

Christian Løgstrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 16. april 2020.

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etske 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 16. april 2020

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 2019 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 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	2019	2018
Nettoomsætning	3.877.387	3.315.696
Andre eksterne omkostninger	1.130.300	1.192.699
Bruttoresultat	2.747.087	2.122.997
1 Personaleomkostninger	1.410.746	1.092.036
5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
Resultat af primær drift	1.336.341	1.030.961
2 Finansielle indtægter	233.235	89.389
3 Finansielle omkostninger	761.429	694.050
Resultat før skat	808.147	426.300
4 Skat af ordinært resultat	178.729	94.958
Årets resultat	629.418	331.342
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	629.418	331.342
Årets resultat, disponeret	629.418	331.342

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2019	2018
5 Investeringsejendomme	71.554.785	64.341.125
Materielle anlægsaktiver	71.554.785	64.341.125
Andre langfristede tilgodehavender	213.419	221.394
Finansielle anlægsaktiver	213.419	221.394
Anlægsaktiver	71.768.204	64.562.519
Andre tilgodehavender	13.436	14.842
Tilgodehavende selskabsskat	22.271	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	40.000	1.962.192
Periodeafgrænsningsposter	26.198	20.816
Tilgodehavender	101.905	1.997.850
Likvide beholdninger	414.136	38.472
Omsætningsaktiver	516.041	2.036.322
Aktiver i alt	72.284.245	66.598.841

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	23.818.573	23.189.155
Foreslået udbytte	0	0
7 Egenkapital	<u>24.018.573</u>	<u>23.389.155</u>
Hensættelse til udskudt skat	3.700.000	3.499.000
Hensatte forpligtelser	<u>3.700.000</u>	<u>3.499.000</u>
8 Prioritetsgæld	<u>30.256.722</u>	<u>28.673.510</u>
Langfristet gæld	<u>30.256.722</u>	<u>28.673.510</u>
8 Kortfristet del af prioritetsgæld	818.467	4.006.921
Bankgæld	0	98.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.503	40.138
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.004.712	4.846.754
Skyldig selskabsskat	0	79.958
Anden gæld	1.404.268	1.964.480
Kortfristet gæld	<u>14.308.950</u>	<u>11.037.176</u>
Gæld i alt	<u>44.565.672</u>	<u>39.710.686</u>
Passiver i alt	<u>72.284.245</u>	<u>66.598.841</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

---

 Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	1.397.781
	Pensioner	12.965
		<u>                    </u>
	Personaleomkostninger i alt	<u>1.410.746</u>
		<u>                    </u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>2</u>
		<u>                    </u>
2	Finansielle indtægter	
	Øvrige finansielle indtægter	233.235
		<u>                    </u>
		<u>233.235</u>
		<u>                    </u>
3	Finansielle omkostninger	
	Øvrige finansielle udgifter	761.429
		<u>                    </u>
		<u>761.429</u>
		<u>                    </u>
4	Selskabsskat	
	Aktuel skat af ordinært resultat	-22.271
	Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	201.000
		<u>                    </u>
		<u>178.729</u>
		<u>                    </u>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	52.569.930	38.545.040
Fusion 1. januar	0	3.633.765
Årets tilgang	7.213.660	10.391.125
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	59.783.590	52.569.930
Værdireguleringer 1. januar	11.771.195	10.654.960
Fusion 1. januar	0	1.116.235
Årets værdireguleringer	0	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	11.771.195	11.771.195
Regnskabsmæssig værdi 31. december	71.554.785	64.341.125
Årets værdireguleringer	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0

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.

7 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	200.000	23.189.155	0
Årets resultat	0	629.418	0
Egenkapital 31. december	200.000	23.818.573	0

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8		
Prioritetsgæld		
Forfald 2020	818.467	4.006.921
Forfald 2021-2024	9.764.603	7.934.387
Forfald efter 2024	20.492.119	20.739.123
Prioritetsgæld i alt	<u>31.075.189</u>	<u>32.680.431</u>

## 9   Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 31.075 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 71.555.