

Ejendomsselskabet LHO ApS
Aalborgvej 5 D
9575 Terndrup

CVR-nr.: 36948841

Årsrapport for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. oktober 2019



Lene Holme
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet LHO ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Terndrup, den 12. september 2019

Direktion

Nels Holme

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet LHO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet LHO ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 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 revisorer's Etiske 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.

Daugård, den 12. september 2019

RID REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 30707907

Karen Hansen Lyse
Registreret Revisor
MNE nr.: mne3814
FSR - danske revisorer

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udleje af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i år valgt at ændre regnskabspraksis ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, da ledelsen vurderer, at en værdiansættelse efter reglerne om dagsværdi er mere retvisende.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet LHO ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme har hidtil været målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og vil fremadrettet blive målt til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Ændring i regnskabspraksis skyldes, at selskabets ledelse vurderer, at værdiansættelse af selskabets ejendomme til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet for selskabets aktiviteter.

Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2019 er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på mellem 3,75 % og 4,00 %, hvilket har resulteret i en opskrivning til dagsværdi på kr. 305.298.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på lejere mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra fastsatte afkastkrav for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende og under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for de kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. I beregningen er der ikke taget hensyn til hverken inflation eller tomgang.

Selskabets ejendomsportfølje omfatter boligejendomme og afkastkravet fastsættes på markedsniveau. Afkastkravet varierer fra 3,75 % til 4,00 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme."

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI TIL 30. JUNI

	2018/19	2017/18
Bruttoresultat	167.118	110.097
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver.....	0	-51.401
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	167.118	58.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	305.298	0
Driftsresultat	472.416	58.696
Andre finansielle omkostninger.....	-80.675	-102.807
Ordinært resultat før skat	391.741	-44.111
Skat af årets resultat.....	-19.166	-3.929
Årets resultat	372.575	-48.040
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	372.575	-48.040
Disponeret i alt	372.575	-48.040

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	4.238.000	3.932.702
Materielle anlægsaktiver	4.238.000	3.932.702
Andre tilgodehavender.....	5.228	5.228
Finansielle anlægsaktiver	5.228	5.228
Anlægsaktiver	4.243.228	3.937.930
Andre tilgodehavender.....	8.584	881
Udskudt skatteaktiv.....	0	3.540
Tilgodehavender	8.584	4.421
Likvide beholdninger	75.755	0
Omsætningsaktiver	84.339	4.421
Aktiver	4.327.567	3.942.351

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	433.273	60.698
1 Egenkapital	483.273	110.698
Prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	2.900.180	2.900.180
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	852.184	811.177
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.752.364	3.711.357
Kreditinstitutter.....	0	34.469
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	26.727
Selskabsskat	15.626	0
Anden gæld	59.100	59.100
Periodeafgrænsningsposter	5.204	0
Kortfristede gældsforpligtelser	91.930	120.296
Gældsforpligtelser.....	3.844.294	3.831.653
Passiver.....	4.327.567	3.942.351
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	60.698	372.575	433.273
	<u>110.698</u>	<u>372.575</u>	<u>483.273</u>

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	2.900.180	2.861.180
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	852.184	0
	<u>3.752.364</u>	<u>2.861.180</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit A/S på kr. 875.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Kantorvænget 4, 1. 86, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 1.398.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit A/S på kr. 1.067.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Kantorvænget 1, st. 8, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 1.434.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S på kr. 1.000.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Brobjerg Parkvej 85, st. th., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 1.406.000.