



## Ejendomsselskabet LHO ApS

Aalborgvej 5 D  
9575 Terndrup

CVR-nr. 36948841

## Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. november 2023

---

Lene Holme  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet LHO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Terndrup, den 20. oktober 2023

### **Direktion**

Nels Holme

**Ejendomsselskabet LHO ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet LHO ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet LHO ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisoreres 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 opstilling 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 20. oktober 2023

### **Staus Revision**

#### **Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 30707907

Karen Hansen Lyse  
Registreret revisor  
mne3814

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udleje af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. I år udgør dagsværdiregulering kr. -317.305.

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2023 er investeringsejendommene i Aarhus samlet målt til kr. 4.100.000, hvilket afkastmæssigt svinger fra 4,25 - 5 %. Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2023 er investeringsejendommene i Nordjylland samlet målt til kr. 2.000.000, hvilket afkastmæssigt svinger fra 5,75 - 6 %. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme sammenlignes løbende til lignende salgsemner.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Eksempelvis medfører en forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point, at værdien af investeringsejendommene reduceres med kr. 300.000

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på kr. -313.544, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på kr. 6.107.493, og en egenkapital på kr. 684.263.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LHO ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Ejendommenes driftomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportfølje omfatter boligejendomme og afkastkravet fastsættes på markedsniveau. Afkastkravet i Aarhus udgør 4,25% til 5%. Afkastkravet i Nordjylland udgør 5,75% til 6%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.060</b>	<b>170.773</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-317.305	388.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-215.245</b>	<b>558.773</b>
Finansielle omkostninger		-180.271	-107.514
<b>Resultat før skat</b>		<b>-395.516</b>	<b>451.259</b>
Skat af årets resultat		81.972	-86.286
<b>Årets resultat</b>		<b>-313.544</b>	<b>364.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-313.544	364.973
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-313.544</b>	<b>364.973</b>

Ejendomsselskabet LHO ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.100.000	5.966.380
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.100.000</b>	<b>5.966.380</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.100.000</b>	<b>5.966.380</b>
Tilgodehavende selskabsskat		1.000	0
Andre tilgodehavender		6.493	12.619
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.493</b>	<b>12.619</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>9.109</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.493</b>	<b>21.728</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.107.493</b>	<b>5.988.108</b>

Ejendomsselskabet LHO ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		634.263	947.807
<b>Egenkapital</b>		<b>684.263</b>	<b>997.807</b>
Hensættelser til udskudt skat		109.648	191.620
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>109.648</b>	<b>191.620</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.660.918	3.692.572
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.264.174	943.256
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>4.925.092</b>	<b>4.635.828</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		81.054	69.262
Gæld til kreditinstitutter		192.898	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Selskabsskat		18.238	18.116
Anden gæld		84.300	63.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>388.490</b>	<b>162.853</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.313.582</b>	<b>4.798.681</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.107.493</b>	<b>5.988.108</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Ejendomsselskabet LHO ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	947.807	997.807
Årets resultat		-313.544	-313.544
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>634.263</b>	<b>684.263</b>

## Noter

	2022/23	2021/22	
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.741.972	81.054	3.503.857
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.264.174	0	1.264.174
	<b>5.006.146</b>	<b>81.054</b>	<b>4.768.031</b>

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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 2023 udgør kr. 1.300.000.

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 2023 udgør kr. 1.400.000.

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 2023 udgør kr. 1.400.000.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S på kr. 841.792 er der udstedt pantebrev i ejendommen Aalborgvej 6, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør kr. 2.000.000.