

Lomoco Polar ApS

Beddingen 7B, 3. th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 37 83 98 92

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024.

Morten Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Lomoco Polar ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. juni 2024

Direktion

Morten Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Lomoco Polar ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lomoco Polar ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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.

Aalborg, den 14. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lomoco Polar ApS
Beddingen 7B, 3. th
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37 83 98 92
Stiftet: 29. juni 2016
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Jørgensen

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse

Nykredit Bank, Kalvebod brygge 1-3, 1560 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.198.868 kr. mod -4.565.281 kr. sidste år. Ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme indeholder elementer af skøn, herunder forudsætningerne for driftsafkast og afkastkrav. Lejerne i én af selskabets ejendomme opsagde sit lejemål i 2022 ejendommen ombygges i 2023 og 2024 til andre formål. Denne ejendom er værdiansat ud fra den forventede værdi efter ombygningen med fradrag af udgifterne til ombygningen. Der er forøget usikkerhed knyttet til værdien af denne ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.332.807	2.610.830
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-7.680.123
Andre finansielle indtægter	808.464	27.021
Øvrige finansielle omkostninger	-603.659	-809.987
Resultat før skat	1.537.612	-5.852.259
Skat af årets resultat	-338.744	1.286.978
Årets resultat	1.198.868	-4.565.281
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.198.868	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.565.281
Disponeret i alt	1.198.868	-4.565.281

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>35.406.377</u>	<u>33.605.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.406.377</u>	<u>33.605.000</u>
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>6.383.099</u>	<u>5.417.459</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.383.099</u>	<u>5.417.459</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.789.476</u>	<u>39.022.459</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.240	4.138
	Andre tilgodehavender	<u>29.298</u>	<u>7.475</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>75.538</u>	<u>11.613</u>
	Likvide beholdninger	<u>711.770</u>	<u>534.535</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>787.308</u>	<u>546.148</u>
	Aktiver i alt	<u>42.576.784</u>	<u>39.568.607</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	215.220	215.220
	Overført resultat	<u>18.899.568</u>	<u>17.700.701</u>
	Egenkapital i alt	<u>19.114.788</u>	<u>17.915.921</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>4.559.585</u>	<u>4.408.017</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.559.585</u>	<u>4.408.017</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.936.536</u>	<u>6.965.762</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.936.536</u>	<u>6.965.762</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.068.447	1.096.802
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	500.365	464.532
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.204.691	7.994.047
	Selskabsskat	187.176	250.756
	Anden gæld	<u>1.005.196</u>	<u>472.770</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.965.875</u>	<u>10.278.907</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.902.411</u>	<u>17.244.669</u>
	Passiver i alt	<u>42.576.784</u>	<u>39.568.607</u>
4	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	38.822.850	37.837.727
Tilgang i årets løb	<u>1.801.377</u>	<u>985.123</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>40.624.227</u>	<u>38.822.850</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-5.217.850	2.462.273
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-7.680.123</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>-5.217.850</u>	<u>-5.217.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>35.406.377</u>	<u>33.605.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administratins- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligeosm deposita og forudbalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene indeholder elementer af skøn, herunder forudsætningerne for driftsafkast og afkastkrav. Lejer af et af selskabets erhvervslejemål har opsagt lejemålet i 2022, og fraflyttet i 2023. Lejemålet er under ombygning til boligformål, som startede i 2023, og forventes afsluttede i 2024. Dette lejemål er værdiansat ud fra den forventede værdi efter ombygningen med fradrag af udgifterne til ombygningen. Der er forøget usikkerhed knyttet til værdien af dette lejemål.

Selskabets investeringsejendomme omfatter både erhvervs- og boligudlejnings lejemål i Aalborg ved "Polar Torv". Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på t.kr. 2.261. med en afkastfaktor på mellem 4,62% - 6%. Omkostninger til færdiggørelsen af ombygningen er opgjort til t.kr. 11.050.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne markedsrapports bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>	
2. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris 1. januar 2023	4.775.026	4.500.111	
Tilgang i årets løb	1.874.132	274.915	
Afgang i årets løb	<u>-1.657.341</u>	<u>0</u>	
Kostpris 31. december 2023	<u>4.991.817</u>	<u>4.775.026</u>	
Opskrivninger 1. januar 2023	642.433	1.292.025	
Årets opskrivninger	<u>748.849</u>	<u>-649.592</u>	
Opskrivninger 31. december 2023	<u>1.391.282</u>	<u>642.433</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>6.383.099</u>	<u>5.417.459</u>	
3. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.004.983	8.062.564	
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.068.447</u>	<u>-1.096.802</u>	
	<u>5.936.536</u>	<u>6.965.762</u>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.490.844</u>	<u>3.044.160</u>	
4. Oplysninger om dagsværdi			
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Aktier og kapitalandele</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>35.406.377</u>	<u>5.350.763</u>	<u>1.032.335</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>371.138</u>	<u>15.642</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.005 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 35.406 t.kr.			
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 35.406 t.kr.			

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 35.406 t.kr.

Selskabet har for gælden i investeringsforening stillet sikkerhed i investeringsforenings aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 382 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lomoco Invest Aalborg A/S, CVR-nr. 70721619, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen vises i administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lomoco Polar ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acon-toskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lomoco Polar ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealizationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.