

Ejendomsselskabet Løvegade 68-70 ApS

Strandgade 79 1. 2.

1401 København K

CVR-nummer 41159693

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. januar 2024

Bo Bøje Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Løvegade 68-70 ApS
Strandgade 79 1. 2.
1401 København K

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 41159693
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Direktion

Bo Bøje Pedersen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Løvegade 68-70 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 17. december 2023

Direktionen:

Bo Bøje Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Løvegade 68-70 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løvegade 68-70 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 17. december 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	469.797	358
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	6
	Resultat før finansielle poster	469.797	365
	Finansielle indtægter	2.444	0
1	Finansielle omkostninger	-182.232	-140
	Resultat før skat	290.009	224
	Skat af årets resultat	-63.802	-49
	Årets resultat	226.207	175
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	226.207	175
	Resultatdisponering i alt	226.207	175
2	Antal beskæftigede		

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
3	Investeringsejendomme	8.600.000	8.600
	Materielle anlægsaktiver	8.600.000	8.600
	Anlægsaktiver i alt	8.600.000	8.600
	Likvide beholdninger	198.087	151
	Omsætningsaktiver i alt	198.087	151
	Aktiver i alt	8.798.087	8.751

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	1.562.968	1.337
	Egenkapital i alt	1.602.968	1.377
	Hensættelser til udskudt skat	261.457	260
	Hensatte forpligtelser	261.457	260
	Gæld til realkreditinstitutter	2.810.244	2.974
	Langfristede gældsforpligtelser	2.810.244	2.974
	Gæld til realkreditinstitutter	163.000	162
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	237.275	215
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.595.182	3.677
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	109.834	82
	Anden gæld	18.127	4
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.123.417	4.140
	Gældsforpligtelser i alt	6.933.662	7.114
	Passiver i alt	8.798.087	8.751
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	40	1.337	1.377
Årets resultat	0	226	226
Egenkapital ultimo	40	1.563	1.603

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	142.595	96
Andre finansielle omkostninger	39.637	44
Finansielle omkostninger i alt	182.232	140

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober	7.331.206	5.737
Tilgang i årets løb	0	1.594
Kostpris 30. september	7.331.206	7.331
Dagsværdiregulering 1. oktober	1.268.795	1.263
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	6
Dagsværdireguleringer 30. september	1.268.795	1.269
Investeringsejendomme i alt	8.600.000	8.600

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom og 1 boligejendom beliggende i Slagelse, som blev anskaffet i 2020/2021. Erhvervsdelen af ejendommen er fuldt udlejet, mens boligejendommen står til disposition for udvidelse af erhverv. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	22/23	21/22
Årlig vedligeholdelse pr. kvadratmeter	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,5	5,5

4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Bøje Ejendom ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.973, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 8.600.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommen samt andre eksterne omkostninger, er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dat-tervirksomheder.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Direktionsmedlem

Serienummer: f473bc05-caa1-4196-b586-24059610fee2

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-01-04 08:14:21 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: 3db3ecc4-5651-4bd7-b8d1-7c9157fda2b9

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-04 08:15:22 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: f473bc05-caa1-4196-b586-24059610fee2

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-01-08 08:51:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6B1HF-NU2CY-3ZOAY-BY77E-P26K6-C8558

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**