

LHV Ejendomsselskab ApS

Myrupvej 31, 4700 Næstved
CVR-nr. 42 41 45 22

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.24

Lars Vilhelm Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

LHV Ejendomsselskab ApS
Myrupvej 31
4700 Næstved
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 42 41 45 22
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Lars Vilhelm Andersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for LHV Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 4. juni 2024

Direktionen

Lars Vilhelm Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i LHV Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LHV Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 4. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -115.019 mod DKK -52.358 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -195.813.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabets hovedandpartshaver har afgivet erklæring overfor LHV Ejendomsselskab ApS om, at andpartshaver indtil 30.06.2025 agter at tilføre likviditet løbende i takt med, at behovet opstår.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at fortsætte selskabets drift, og på baggrund heraf aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttoresultat	23.715	-45.635
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.080	0
	Resultat af primær drift	-19.365	-45.635
	Finansielle indtægter	231	0
2	Finansielle omkostninger	-95.885	-21.491
	Resultat før skat	-115.019	-67.126
3	Skat af årets resultat	0	14.768
	Årets resultat	-115.019	-52.358
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-115.019	-52.358
	I alt	-115.019	-52.358

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	3.844.706	3.887.786
4	Materielle anlægsaktiver i alt	3.844.706	3.887.786
	Anlægsaktiver i alt	3.844.706	3.887.786
	Udskudt skatteaktiv	30.793	30.793
	Tilgodehavender i alt	30.793	30.793
	Likvide beholdninger	40.055	6.196
	Omsætningsaktiver i alt	70.848	36.989
	Aktiver i alt	3.915.554	3.924.775

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-235.813	-120.794
	Egenkapital i alt	-195.813	-80.794
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.069.200	1.084.527
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.069.200	1.084.527
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22.460	28.975
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.076.092	1.001.450
	Deposita	15.000	0
	Anden gæld	1.920.615	1.882.617
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.042.167	2.921.042
	Gældsforpligtelser i alt	4.111.367	4.005.569
	Passiver i alt	3.915.554	3.924.775

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	-120.794	-80.794
Forslag til resultatdisponering	0	-115.019	-115.019
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-235.813	-195.813

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabets hovedandpartshaver har afgivet erklæring overfor LHV Ejendomsselskab ApS om, at andpartshaver indtil 30.06.2025 agter at tilføre likviditet løbende i takt med, at behovet opstår.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at fortsætte selskabets drift, og på baggrund heraf aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2023	2022
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	57.886	1.374
Øvrige finansielle omkostninger	37.999	20.117
I alt	95.885	21.491

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	0	-14.768
I alt	0	-14.768

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.23	3.887.786
Kostpris pr. 31.12.23	3.887.786
Afskrivninger i året	-43.080
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-43.080
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	3.844.706

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	22.460	957.415	1.091.660
I alt	22.460	957.415	1.091.660

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.