

LGF Ejendomme ApS

Rosenvænget 29, 6100 Haderslev

CVR-nr. 43 07 53 14

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2024

Dirigent:

.....

Phillip Lykkeskov

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LGF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 5. juni 2024
Direktion:

.....
Phillip Lykkeskov

.....
Kenneth Nottelmann From

.....
Henning Heissel Konsted
Gregersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LGF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LGF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 revisors 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 5. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	LGF Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Rosenvænget 29, 6100 Haderslev
CVR-nr.	43 07 53 14
Stiftet	22. februar 2022
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Phillip Lykkeskov Kenneth Nottelmann From Henning Heissel Konsted Gregersen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter omfatter at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis med hensyn til måling af investeringsejendomme. Der henvises til afsnittet "ændring af anvendt regnskabspraksis" under anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 658.775 kr. mod et underskud på 72.939 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 625.836 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023 12 mdr.	2022 10 mdr.
	Bruttofortjeneste	111.674	5.689
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.058.217	-39.153
	Resultat før finansielle poster	1.169.891	-33.464
	Finansielle indtægter	151	0
3	Finansielle omkostninger	-344.445	-39.475
	Resultat før skat	825.597	-72.939
4	Skat af årets resultat	-166.822	0
	Årets resultat	<u>658.775</u>	<u>-72.939</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>658.775</u>	<u>-72.939</u>
		<u>658.775</u>	<u>-72.939</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	9.191.542	6.369.046
		<u>9.191.542</u>	<u>6.369.046</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.191.542</u>	<u>6.369.046</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	2.125	2.153
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.125</u>	<u>2.153</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.193.667</u>	<u>6.371.199</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	585.836	-72.939
	Egenkapital i alt	<u>625.836</u>	<u>-32.939</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	166.822	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>166.822</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.039.475	5.135.736
		<u>6.039.475</u>	<u>5.135.736</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	112.942	101.947
	Gæld til banker	69.039	8.874
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.003.436	1.102.402
	Deposita	166.117	45.179
		<u>2.361.534</u>	<u>1.268.402</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.401.009</u>	<u>6.404.138</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.193.667</u>	<u>6.371.199</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-72.939	-32.939
Overført via resultatdisponering	0	658.775	658.775
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>585.836</u>	<u>625.836</u>

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, da ejendommene er anskaffet ultimo 2022, hvorfor kostprisen fratrukket afskrivninger i en kort periode anses som svarende til dagsværdien pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LGF Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende område:

Fremover måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Hidtil er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Praksisændringen gennemføres, da måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse medfører, et bedre retvisende billede af virksomhedens aktiviteter, hvor fokus blandt ledelse og ejere er på løbende optimering og udvikling af investeringsejendommen med værditilvækst til følge.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1.158 t.kr. Årets skat inkl. udskudt skat af praksisændringen udgør 255 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 903 t.kr. Balancesummen forøges med 1.158 t.kr., mens egenkapitalen forøges med 903 t.kr.

I forbindelse med ændringer af anvendt regnskabspraksis, er sammenligningstallene i resultatopgørelsen tilpasses. Afskrivninger er præsenteret som dagsværdiregulering af ejendomme, da det er et udtryk for ændring i dagsværdien pr. 31. december 2022. Dette er eneste beløbsmæssige og præsentationsmæssige effekt på sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom, eller samlet i kategorier af investeringsejendomme med fælles karakteristika, til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomsomkostninger.

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

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023 12 mdr.	2022 10 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	53.488	14.339
Andre finansielle omkostninger	290.957	25.136
	<u>344.445</u>	<u>39.475</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	166.822	0
	<u>166.822</u>	<u>0</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	6.408.199
Tilgange	1.764.279
Kostpris 31. december 2023	<u>8.172.478</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	-39.153
Årets værdireguleringer	1.058.217
Opskrivninger 31. december 2023	<u>1.019.064</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>9.191.542</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende på Buegade 10, Vestergade 66, Vestergade 14 og Lænkebjerg 29 i Haderslev. Det samlede bygningsareal udgør 1.017 m² fordelt på 11 lejemål.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, der er opgjort til 6,5% pr. 31. december 2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% ville reducere dagsværdien med 841 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet på 0,5%, ville forøge dagsværdien med 551 t.kr.

Ejendommene er anskaffet ultimo 2022, hvorfor kostprisen fratrukket afskrivninger i en kort periode anses som svarende til dagsværdien pr. 31. december 2022.

Det er forudsat, at det normaliserede driftsresultat er uændret i følsomhedsberegningerne samt at der ikke er tomgang.

Afkastprocenten fastlægges på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.649.555 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.152.417	112.942	6.039.475	5.649.555
	<u>6.152.417</u>	<u>112.942</u>	<u>6.039.475</u>	<u>5.649.555</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Lykkeskov, Gregersen & From ApS, som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, renter og udbytter.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 6.152 t.kr., er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.192 t.kr.

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.”

Henning Heissel Kongsted Gregersen

Direktion

På vegne af: LGF Ejendomme ApS

Serienummer: 92be2fb1-3fa0-4208-87f1-00472dec5639

IP: 185.5.xxx.xxx

2024-06-07 11:24:43 UTC



Kenneth Nottelmann From

Direktion

På vegne af: LGF Ejendomme ApS

Serienummer: 00dbe200-9c8e-4e96-b98b-e343fd2f687c

IP: 195.14.xxx.xxx

2024-06-07 13:29:31 UTC



Philip Lykkeskov

Direktion

På vegne af: LGF Ejendomme ApS

Serienummer: df5355b5-fcc7-4a77-b6af-8bb39cb0d6d6

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-06-12 08:03:29 UTC



Philip Lykkeskov

Dirigent

På vegne af: LGF Ejendomme ApS

Serienummer: df5355b5-fcc7-4a77-b6af-8bb39cb0d6d6

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-06-12 08:03:29 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-12 08:32:53 UTC



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**