

LKO Ejendomme ApS

Fabersvej 9, 7500 Holstebro

CVR-nr. 43 87 08 66

Årsrapport

21. februar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2024.

Leif Kenneth Odgaard
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 21. februar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 21. februar - 31. december 2023 for LKO Ejendomme 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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. februar - 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.

Holstebro, den 16. maj 2024

Direktion

Leif Kenneth Odgaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i LKO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LKO Ejendomme ApS for regnskabsåret 21. februar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Struer, den 16. maj 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent Nordestgaard Rønnest

statsautoriseret revisor
mne26812

Selskabsoplysninger

Selskabet	LKO Ejendomme ApS Fabersvej 9 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 43 87 08 66
	Stiftet: 21. februar 2023
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 21. februar - 31. december 1. regnskabsår
Direktion	Leif Kenneth Odgaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Leif Odgaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af at købe, besidde og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 576 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 81 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 9.635 t.kr. mod 40 t.kr. i åbningsbalancen, svarende til en stigning på 9.595 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 121 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 1,3 % af de samlede aktiver på 9.635 t.kr., hvilket er et fald på 98,7 procentpoint i forhold til åbningsbalancen.

Den forventede udvikling

Der forventes en stigning i aktivitetsniveauet i 2024. For året forventes der et positivt resultat efter skat og en stigning i egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	21/2 2023 - 31/12 2023
Bruttofortjeneste	575.726
Administrationsomkostninger	<u>-57.928</u>
Resultat før finansielle poster	517.798
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.472
Andre finansielle indtægter	519
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-416.313</u>
Resultat før skat	106.476
3 Skat af årets resultat	<u>-25.759</u>
Årets resultat	<u>80.717</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>80.717</u>
Disponeret i alt	<u>80.717</u>

Balance

Aktiver		<u>31/12 2023</u>	<u>21/2 2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.333	0
5	Investeringsejendomme	9.050.252	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.106.585</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.106.585</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>269.115</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>269.115</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>259.104</u>	<u>40.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>528.219</u>	<u>40.000</u>
	Aktiver i alt	<u>9.634.804</u>	<u>40.000</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2023</u>	<u>21/2 2023</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	80.717	0
	Egenkapital i alt	<u>120.717</u>	<u>40.000</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	25.759	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>25.759</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.205.592	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.720.750	0
	Deposita	300.000	0
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.226.342</u>	<u>0</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	338.712	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.513	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.821.164	0
	Anden gæld	74.597	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.261.986</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.488.328</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>9.634.804</u>	<u>40.000</u>
1	Medarbejderforhold		
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 21. februar 2023	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	80.717	80.717
	40.000	80.717	120.717

Noter

1. Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

21/2 2023
- 31/12 2023

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	126.164
Andre finansielle omkostninger	290.149
	416.313

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	25.759
	25.759

31/12 2023 21/2 2023

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	<u>65.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>65.000</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-8.667</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-8.667</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>56.333</u>	<u>0</u>

5. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	<u>9.050.252</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>9.050.252</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.050.252</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 industri- og logistikejendom på i alt 2.186 m² beliggende i Holstebro.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). I det første år er det ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien.

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.344.304	138.712	4.205.592	3.641.082
Gæld til pengeinstitutter	1.920.750	200.000	1.720.750	950.000
Deposita	300.000	0	300.000	0
	6.565.054	338.712	6.226.342	4.591.082

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december	<u>9.050.252</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.344 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.050 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LKO Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 andre driftsindtægter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LKO Ejendomme 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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, 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.