

---

# EJENDOMSSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS

**CVR-nr.: 26202841**

Løgstørvej 20  
9600 Aars

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**11/04/2024**

---

**John Jørgensen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS  
Løgstørvej 20  
9600 Aars

CVR-nr.: 26202841  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** ON Regnskab & Rådgivning  
Mosevangen 8  
9640 Farsø  
DK Danmark  
CVR-nr.: 40748083  
P-enhed: 1024989417

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aars, den 11/04/2024

## Direktion

Lars Jakobsen

John Henning Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS for regnskabsåret 01.01 2022 - 31.12 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt 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 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 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 review- konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Hvalpsund, den 11/04/2024

ON Regnskab & Rådgivning  
CVR-nr.: 40748083  
Ove Nørskov, mne10812  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af bygning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2023 udgør 171 t.kr. mod 1.000 t.kr. i 2022. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2023 3.504 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og indfrielse af gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle gældsposter samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.      |
|---|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>              |      | <b>543.999</b> | <b>457.579</b>   |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>         |      | <b>543.999</b> | <b>457.579</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    |      | -200.000       | 400.000          |
| Andre finansielle indtægter                     |      | 0              | 494.732          |
| Øvrige finansielle omkostninger                 |      | -131.447       | -93.450          |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>               |      | <b>212.552</b> | <b>1.258.861</b> |
| Skat af årets resultat                          | 1    | -41.998        | -259.216         |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>170.554</b> | <b>999.645</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 0              | 200.000          |
| Overført resultat                               |      | 170.554        | 799.645          |
| <b>I alt</b>                                    |      | <b>170.554</b> | <b>999.645</b>   |

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

|  | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | kr.              | kr.              |
| Investeringsejendomme                      |      | 7.600.000        | 7.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>7.600.000</b> | <b>7.800.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                 |      | <b>7.600.000</b> | <b>7.800.000</b> |
| Tilgodehavende skat                        |      | 38               | 37               |
| Andre tilgodehavender                      |      | 51.000           | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>               |      | <b>51.038</b>    | <b>37</b>        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele        |      | 0                | 1.277            |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> |      | <b>0</b>         | <b>1.277</b>     |
| Likvide beholdninger                       |      | 15.879           | 123.888          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>             |      | <b>66.917</b>    | <b>125.202</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                       |      | <b>7.666.917</b> | <b>7.925.202</b> |

## Balance 31. december 2023

### Passiver

|  | Note     | 2023             | 2022             |
|--|----------|------------------|------------------|
|  |          | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.                      |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                            |          | 3.379.431        | 3.208.876        |
| Forslag til udbytte                          |          | 0                | 200.000          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |          | <b>3.504.431</b> | <b>3.533.876</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                 |          | 1.535.000        | 1.568.000        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |          | <b>1.535.000</b> | <b>1.568.000</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter               |          | 2.371.809        | 2.458.087        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2</b> | <b>2.371.809</b> | <b>2.458.087</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter               |          | 91.983           | 98.315           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          |          | 42.000           | 42.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |          | 14.000           | 17.125           |
| Skyldig selskabsskat                         |          | 40.998           | 140.216          |
| Skyldig moms og afgifter                     |          | 66.696           | 67.583           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |          | <b>255.677</b>   | <b>365.239</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |          | <b>2.627.486</b> | <b>2.823.326</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |          | <b>7.666.917</b> | <b>7.925.202</b> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

|                         | <b>2023</b>   | <b>2022</b>    |
|-------------------------|---------------|----------------|
|                         | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat             | 74.998        | 172.216        |
| Ændring af udskudt skat | -33.000       | 87.000         |
|                         | <u>41.998</u> | <u>259.216</u> |

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt</b>       | <b>Afdrag</b>        | <b>Langfristet</b>      | <b>Restgæld</b>         |
|----------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                | <b>ultimo</b>           | <b>næste år</b>      | <b>andel</b>            | <b>efter 5 år</b>       |
|                | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>           | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>              |
| Prioritetsgæld | 2.469.792               | 91.983               | 2.371.809               | 1.995.823               |
|                | <u><b>2.469.792</b></u> | <u><b>91.983</b></u> | <u><b>2.371.809</b></u> | <u><b>1.995.823</b></u> |

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en retailejendom på 1.143 m<sup>2</sup> beliggende i Aars.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 549 kr./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør 7,50% pr. 31.12.2023. (7,25% pr. 31.12.2022).

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -438 t.kr. +584 t.kr., og en ændring i egenkapital på hhv. -342 t.kr. + 456 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 6.649 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

#### **4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.932. t.kr i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.600 t.kr.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
|                              | <b>2023</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0           |