

EJENDOMSSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS

CVR-nr.: 26202841

Løgstørvej 20
9600 Aars

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/05/2022

John Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS
Løgstørvej 20
9600 Aars

CVR-nr: 26202841
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Aars , den 03/05/2022

Direktion

Lars Jakobsen

John Henning Jørgensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hvalsund, 03/05/2022

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af bygning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2021 udgør 324 t.kr. mod 367 t.kr. i 2020. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2020 2.684 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 eksklusiv 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, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investerings ejendomme 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 nominel 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		495.314	529.237
Resultat af ordinær primær drift		495.314	529.237
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	0
Andre finansielle indtægter		208	0
Øvrige finansielle omkostninger		-74.823	-80.392
Ordinært resultat før skat		470.699	448.845
Skat af årets resultat	1	-146.428	-81.906
Årets resultat		324.271	366.939
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	200.000
Overført resultat		174.271	166.939
I alt		324.271	366.939

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		7.400.000	7.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt		7.400.000	7.350.000
Anlægsaktiver i alt		7.400.000	7.350.000
Andre tilgodehavender		38	720
Tilgodehavender i alt		38	720
Andre værdipapirer og kapitalandele		976	768
Værdipapirer og kapitalandele i alt		976	768
Likvide beholdninger		181.353	284.413
Omsætningsaktiver i alt		182.367	285.901
AKTIVER I ALT		7.582.367	7.635.901

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.409.231	2.234.959
Forslag til udbytte		150.000	200.000
Egenkapital i alt		2.684.231	2.559.959
Hensættelse til udskudt skat		1.481.000	1.411.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.481.000	1.411.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.071.431	3.245.228
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.071.431	3.245.228
Gæld til realkreditinstitutter		175.440	174.073
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.000	42.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	16.000
Skyldig selskabsskat		48.428	53.906
Skyldig moms og afgifter		64.837	133.573
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	162
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		345.705	419.714
Gældsforpligtelser i alt		3.417.136	3.664.942
PASSIVER I ALT		7.582.367	7.635.901

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	76.428	81.906
Ændring af udskudt skat	70.000	0
	<u>146.428</u>	<u>81.906</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.246.871	175.440	3.071.431	2.386.744
	<u>3.246.871</u>	<u>175.440</u>	<u>3.071.431</u>	<u>2.386.744</u>

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en retailejendom på 1.143 m² beliggende i Aars.

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

Den årlige leje udgør 499 kr./m². Afkastkravet udgør 7,00% pr. 31.12.2021. (7,00% pr. 31.12.2020).

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -493 t.kr. +569 t.kr., og en ændring i egenkapital på hhv. -385 t.kr. + 444 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 6.474 kr./m².

Der har ikke været anvendt eksternt 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. 866. t.kr i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.400 t.kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0