

ÅRSRAPPORT 2024/25

Ejendomsselskabet LHO ApS

Aalborgvej 5D
9575 Terndrup

CVR nr. 36948841

Indberetter:

STEPTO A/S
Porsborgparken 39
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 11. november 2025

Dirigent

Nels Holme

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet LHO ApS
Aalborgvej 5D
9575 Terndrup

CVR-nr.: 36948841
Stiftelsesdato: 01.07.23
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion

Nels Holme

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
11. november 2025, på selskabet adresse.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Ejendomsselskabet LHO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

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

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Terndrup, den 11. november 2025

Direktion:

Nels Holme

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. I år udgør dagsværdireguleringen kr. 0.

Ledelsen vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelsen af dagsværdimodellen anvendes regnskabsmæssige skøn til opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommene. Der er en vis usikkerhed forbundet med denne opgørelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2025 blev investeringsejendommene i Aarhus samlet målt til kr. 4.145.000 med afkastprocenter mellem 4,13% og 5%.

Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2025 blev investeringsejendommene i Nordjylland samlet målt til kr. 2.075.000 med afkastprocenter mellem 5,75% og 6,25%.

Afkastkravene er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens viden om ejendomsmarkedet. Ved fastsættelse af afkastkravet tager der højde for faktorer såsom ejendomstype, beliggenhed, alder vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes varighed og lejernes kreditværdighed.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sammenholdes løbende med lignende salgsemner.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig indflydelse på målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien, og markedsudviklingen kan medføre ændringer i kravene til forrentning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det skal omtales i ledelsesberetningen.

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.24 - 30.06.25 udviser et resultat på -33.981 kr. mod 98.083 kr. for tiden 01.07.23 - 30.06.24. Balancen viser en egenkapital på 748.364 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste	199.235	246.541
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	0	120.000
Resultat før finansielle poster	199.235	366.541
Andre finansielle omkostninger	-240.763	-233.387
Ordinært resultat før skat	-41.528	133.154
1. Skat af årets resultat	7.547	-35.071
ÅRETS RESULTAT	-33.981	98.083
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-33.981	98.083
Disponeret i alt	-33.981	98.083

Balance pr. 30. juni

Note	2025	2024
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.220.000	6.220.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.220.000	6.220.000
Finansielle anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	5.228
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	5.228
Anlægsaktiver i alt	6.220.000	6.225.228
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende selskabsskat	3.000	3.000
Tilgodehavender i alt	3.000	3.000
Omsætningsaktiver i alt	3.000	3.000
AKTIVER I ALT	6.223.000	6.228.228
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	698.364	732.345
Egenkapital i alt	748.364	782.345
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	137.172	144.719
Hensatte forpligtelser i alt	137.172	144.719
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.392.277	1.319.668
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.062.442	5.017.155
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	27.322	27.050
Pengeinstitutter	161.054	155.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.500
Anden gæld	86.646	84.753
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	275.022	284.009
Gældsforpligtelser i alt	5.337.464	5.301.164
PASSIVER I ALT	6.223.000	6.228.228
3. Eventualforpligtelser		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	50.000	732.345	0	782.345
Resultatdisponering	0	-33.981	0	-33.981
Egenkapital, ultimo	50.000	698.364	0	748.364

Noter

	2024/25	2023/24
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	7.547	-35.071
	<u>7.547</u>	<u>-35.071</u>
	2024/25	2023/24
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	4.703.172	4.739.994
3. Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S på kr. 891.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Kantorvænget 4, 1. 86, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 1.290.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S på kr. 1.067.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Kantorvænget 1, st. 8, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 1.375.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S på kr. 1.000.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Brobjerg Parkvej 85, st.th., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 1.480.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S på kr. 808.357 er der udstedt pantebrev i ejendommen Aalborgvej 6, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 2.075.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S på kr. 155.707 er der udstedt pantebrev i ejendommen Aalborgvej 6, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 2.075.000.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LHO ApS for 2024/25 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Balancen

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes ved erhvervelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien revurderes årligt baseret på den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme i det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen opgøres som de samlede huslejeindtægter fratrukket direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration. Netteforrentningen divideres med ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligejendomme, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau. Afkastkravet i Aarhus udgør 4,13% til 5%, og afkastkravet i Nordjylland udgør 5,75% til 6,25%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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