



Ejendomsselskabet LHO ApS

Aalborgvej 5 D
9575 Terndrup

CVR-nr. 36948841

Årsrapport 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-10-2024

Lene Holme
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ejendomsselskabet LHO ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 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. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Terndrup, den 02-10-2024

Direktion

Nels Holme

Ejendomsselskabet LHO ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet LHO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet LHO ApS for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 opstilling 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.

Daugård, den 02-10-2024

Status Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne42894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. I år udgør dagsværdireguleringen kr. 120.000.

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 2024 blev investeringsejendommene i Aarhus samlet målt til kr. 4.145.000 med afkastprocenter mellem 4,13% og 5%.

Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2024 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 tages 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.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 udviser et resultat på kr. 98.080, og selskabets balance pr. 30-06-2024 udviser en balancesum på kr. 6.228.228, og en egenkapital på kr. 782.343.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LHO ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne 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 kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen opgøres som de samlede huslejeindtægter fratrukket direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration. Nettoforrentningen divideres med ejendommens 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte

Anvendt regnskabspraksis

acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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. 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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		249.391	194.024
Personaleomkostninger	1	0	-91.964
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		120.000	-317.305
Driftsresultat		369.391	-215.245
Andre finansielle omkostninger		-236.240	-180.271
Resultat før skat		133.151	-395.516
Skat af årets resultat		-35.071	81.972
Årets resultat		98.080	-313.544
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		98.080	-313.544
Resultatdisponering		98.080	-313.544

Ejendomsselskabet LHO ApS

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.220.000	6.100.000
Materielle anlægsaktiver		6.220.000	6.100.000
Anlægsaktiver		6.220.000	6.100.000
Tilgodehavende selskabsskat		3.000	1.000
Andre tilgodehavender		5.228	6.493
Tilgodehavender		8.228	7.493
Omsætningsaktiver		8.228	7.493
Aktiver		6.228.228	6.107.493

Ejendomsselskabet LHO ApS

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		732.343	634.263
Egenkapital		782.343	684.263
Hensættelser til udskudt skat		144.719	109.648
Hensatte forpligtelser		144.719	109.648
Gæld til kreditinstitutter		3.697.488	3.660.918
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.319.668	1.264.174
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.017.156	4.925.092
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.050	81.054
Gæld til kreditinstitutter		155.707	192.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.500	12.000
Selskabsskat		0	18.238
Anden gæld		84.753	84.300
Kortfristede gældsforpligtelser		284.010	388.490
Gældsforpligtelser		5.301.166	5.313.582
Passiver		6.228.228	6.107.493
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Ejendomsselskabet LHO ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 01-07-2023	50.000	634.263	684.263
Årets resultat	0	98.080	98.080
Egenkapital 30-06-2024	50.000	732.343	782.343

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	91.964
	0	91.964
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.724.538	27.050	3.420.326
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.319.668	0	1.319.668
	5.044.206	27.050	4.739.994

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 udgør kr. 2.075.000.