

Ejendomsselskabet Løgumkloster ApS
Adelvadvej 3
6240 Løgumkloster

Årsrapport for 2022/23
(22. regnskabsår)

CVR-nr. 25 91 70 81

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
12. januar 2024

Alex Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	11
Balance pr. 30. juni 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Løgumkloster ApS Adelvadvej 3 6240 Løgumkloster
	Telefon: 51542153
	CVR-nr.: 25 91 70 81
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 16. februar 2001
	Hjemsted: Tønder
Direktion	Anne-Grethe Tøndering Hjort, direktør
Revisor	BHS Revision Jernbanegade 9 6580 Vamdrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt køb og salg af biler og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 141.651, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.296.156.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Løgumkloster ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 11. januar 2024

Direktion

Anne-Grethe Tøndering Hjort
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Løgumkloster ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Løgumkloster ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vamdrup, den 11. januar 2024

BHS Revision

CVR-nr. 15 77 25 73

Bjarne Høi Sørensen

Registreret revisor

mne1520

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Løgumkloster ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Nettoopskrivninger udgør værdien af seneste offentlige vurdering med fradrag af udskudt skat.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		629.459	803.472
Personaleomkostninger	1	<u>-122.441</u>	<u>-282.721</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		507.018	520.751
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-113.701</u>	<u>-113.207</u>
Resultat før finansielle poster		393.317	407.544
Finansielle indtægter		84.119	87.548
Finansielle omkostninger		<u>-251.927</u>	<u>-182.628</u>
Resultat før skat		225.509	312.464
Skat af årets resultat	2	<u>-83.858</u>	<u>-97.635</u>
Årets resultat		<u>141.651</u>	<u>214.829</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>141.651</u>	<u>214.829</u>
		<u>141.651</u>	<u>214.829</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.417.422	1.443.264
Investeringsejendomme		4.302.296	4.315.071
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	6.600
Materielle anlægsaktiver		<u>5.719.718</u>	<u>5.764.935</u>
 Anlægsaktiver i alt		<u>5.719.718</u>	<u>5.764.935</u>
 Færdigvarer og handelsvarer		<u>451.331</u>	<u>332.485</u>
Varebeholdninger		<u>451.331</u>	<u>332.485</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.136.949	937.303
Andre tilgodehavender		11.181	0
Periodeafgrænsningsposter		0	4.872
Tilgodehavender		<u>1.148.130</u>	<u>942.175</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>1.599.461</u>	<u>1.274.660</u>
 Aktiver i alt		<u><u>7.319.179</u></u>	<u><u>7.039.595</u></u>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		330.525	330.525
Overført resultat		840.631	698.980
Egenkapital		<u>1.296.156</u>	<u>1.154.505</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>47.014</u>	<u>94.677</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>47.014</u>	<u>94.677</u>
Banker		1.541.000	1.611.773
Gæld til realkreditinstitutter		222.867	257.355
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>628.028</u>	<u>628.028</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.391.895</u>	<u>2.497.156</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	129.991	182.310
Banker		164.712	273.137
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		210.456	267.843
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.298.151	1.958.421
Selskabsskat		212.626	112.846
Anden gæld		192.046	226.027
Periodeafgrænsningsposter		211.932	142.673
Kontraktlige forpligtelser		<u>164.200</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.584.114</u>	<u>3.293.257</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.976.009</u>	<u>5.790.413</u>
Passiver i alt		<u><u>7.319.179</u></u>	<u><u>7.039.595</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	330.525	698.980	1.154.505
Årets resultat	0	0	141.651	141.651
Egenkapital 30. juni 2023	<u>125.000</u>	<u>330.525</u>	<u>840.631</u>	<u>1.296.156</u>

Noter

	2022/23	2021/22		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	119.485	277.983		
Pensioner	1.136	2.745		
Andre omkostninger til social sikring	1.820	1.993		
	<u>122.441</u>	<u>282.721</u>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	131.454	99.087		
Årets udskudte skat	-47.663	-1.452		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	67	0		
	<u>83.858</u>	<u>97.635</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.752.719	1.634.510	93.510	1.069.570
Gæld til realkreditinstitutter	298.719	259.348	36.481	69.467
Selskabsdeltagere og ledelse	628.028	628.028	0	0
	<u>2.679.466</u>	<u>2.521.886</u>	<u>129.991</u>	<u>1.139.037</u>
4 Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.450.000 i 10 af selskabets 21 investeringsejendomme. Denne sikkerhed er stillet for engagement med bankmellemværende.				

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Der er i 3 investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 239 pr. 30. juni 2023, indgået retlige forpligtelser om betaling af tkr. 23 pr. måned og total som forfalder indenfor et år tkr. 164.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Alex Holm, Adelvadvej 3, 6240 Løgumkloster.

Transaktioner

Der har i 2022/2023 været transaktioner med nærtstående parter i form af fri bolig i selskabets ejendom.