

LHF EJENDOMME APS
ENEBÆRVEJ 32, 9440 AABYBRO
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2023

Henrik Krogh Holm

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LHF Ejendomme ApS
	Enebærvej 32
	9440 Aabybro
	CVR-nr.: 31 34 63 47
	Stiftet: 27. marts 2008
Direktion	Kommune: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Industrivej 10
	9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LHF Ejendomme 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 10. juli 2023

Direktion:

Henrik Krogh Holm

Flemming Krogh Holm

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i LHF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LHF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aabybro, den 10. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anette Frederiksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne12631

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		465.032	564.269
Andre finansielle omkostninger.....		-164.769	-172.687
RESULTAT FØR SKAT		300.263	391.582
Skat af årets resultat.....	1	-66.777	-86.370
ÅRETS RESULTAT		233.486	305.212
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		233.486	305.212
I ALT		233.486	305.212

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		8.307.946	8.303.446
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.307.946	8.303.446
ANLÆGSAKTIVER.....		8.307.946	8.303.446
Udskudte skatteaktiver.....		17.890	10.615
Periodeafgrænsningsposter.....		0	36.250
Tilgodehavender.....		17.890	46.865
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.890	46.865
AKTIVER.....		8.325.836	8.350.311
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		1.984.371	1.750.885
EGENKAPITAL.....		2.184.371	1.950.885
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.304.669	5.594.466
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.304.669	5.594.466
Prioritetsgæld.....		289.540	286.050
Gæld til pengeinstitutter.....		55.938	56.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.048	1.878
Selskabsskat.....		40.052	44.254
Anden gæld.....		393.218	353.395
Periodeafgrænsningsposter.....		45.000	52.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		836.796	804.960
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.141.465	6.399.426
PASSIVER.....		8.325.836	8.350.311
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	1.750.885	1.950.885
Forslag til resultatdisponering.....		233.486	233.486
Egenkapital 31. december 2022.....	200.000	1.984.371	2.184.371

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	74.052	78.254		
Regulering af udskudt skat.....	-7.275	8.116		
	66.777	86.370		
Materielle anlægsaktiver			2	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022.....		8.953.446		
Tilgang.....		4.500		
Kostpris 31. december 2022.....		8.957.946		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-650.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-650.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		8.307.946		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Investerings- ejendomme		
Dagsværdi 31. december 2022.....		8.307.946		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene				
Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes driftsresultat og et afkastkrav. Investeringsejendommene er beliggende i Jammerbugt Kommune med en afkastgrad på 6-8%.				
Langfristede gældsforpligtelser			3	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.594.209	289.540	4.112.606	5.880.516
	5.594.209	289.540	4.112.606	5.880.516
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.594 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger på 8.727 tkr. Regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør 8.308 tkr.				
Medarbejderforhold				5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		2		2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LHF Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.