



Tlf.: 98 27 98 11  
aabybro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej 10  
DK-9440 Aabybro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LHF EJENDOMME APS**

**ENEBÆRVEJ 32, 9440 AABYBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. juni 2024

---

Henrik Krogh Holm

**CVR-NR. 31 34 63 47**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 19. juni 2024

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 2023 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 19. juni 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>499.630</b>	<b>465.032</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-209.040	-164.769
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>290.590</b>	<b>300.263</b>
Skat af årets resultat.....	1	-64.454	-66.777
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>226.136</b>	<b>233.486</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		226.136	233.486
<b>I ALT</b> .....		<b>226.136</b>	<b>233.486</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		8.546.923	8.307.946
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>8.546.923</b>	<b>8.307.946</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.546.923</b>	<b>8.307.946</b>
Udskudte skatteaktiver.....		13.034	17.890
Andre tilgodehavender.....		3.145	0
Periodeafgrænsningsposter.....		19.031	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>35.210</b>	<b>17.890</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>35.210</b>	<b>17.890</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.582.133</b>	<b>8.325.836</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		2.210.507	1.984.371
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.410.507</b>	<b>2.184.371</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.052.229	5.304.669
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>5.052.229</b>	<b>5.304.669</b>
Obligationslån.....		272.568	289.540
Gæld til pengeinstitutter.....		428.908	55.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.048	3.048
Selskabsskat.....		23.598	40.052
Anden gæld.....		343.775	393.218
Periodeafgrænsningsposter.....		37.500	45.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.119.397</b>	<b>836.796</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.171.626</b>	<b>6.141.465</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.582.133</b>	<b>8.325.836</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	1.984.371	2.184.371
Forslag til resultatdisponering.....		226.136	226.136
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>200.000</b>	<b>2.210.507</b>	<b>2.410.507</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	59.598	74.052	
Regulering af udskudt skat.....	4.856	-7.275	
	<b>64.454</b>	<b>66.777</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		8.957.946	
Tilgang.....		238.977	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>9.196.923</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-650.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-650.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>8.546.923</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		8.546.923	
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>			
Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat og et afkastkrav. Investeringsejendommene er beliggende i Jammerbugt Kommune med en afkastgrad på 6-8%.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.324.797	272.568	3.960.424
	5.324.797	272.568	3.960.424
			5.594.209
			5.594.209
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.325 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger på 8.727 tkr. Regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør 8.547 tkr.			
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
 <b>Medarbejderforhold</b>			 <b>5</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		2	2

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LHF Ejendomme ApS for 2023 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 af årets resultat

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 salgskomkostninger 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

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.