

# Lokal Seniorboliger Stevns ApS

Bjælkerupvej 24, 4660 Store Heddinge  
CVR-nr. 39 41 88 19

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.04.25

Casper Michael Møller  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledespåtegning   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning  | 7       |
| Resultatopgørelse  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse   | 11      |
| Noter  | 12 - 19 |

---

---

**Selskabet**

---

Lokal Seniorboliger Stevns ApS  
Bjælkerupvej 24  
4660 Store Heddinge  
Hjemsted: Stevns  
CVR-nr.: 39 41 88 19  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Casper Michael Møller

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Lokal Seniorboliger Stevns ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 28. april 2025

**Direktionen**

Casper Michael Møller

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Lokal Seniorboliger Stevns ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Lokal Seniorboliger Stevns ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 28. april 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34280

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at besidde og udleje ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -159.520 mod DKK -47.990 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 344.663.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |   | 2024<br>DKK     | 2023<br>DKK    |
|--|---|-----------------|----------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>859.451</b>  | <b>828.525</b> |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -155.998        | -311.994       |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>703.453</b>  | <b>516.531</b> |
| 1                                      | Finansielle indtægter                             | 4.484           | 2.623          |
| 2                                      | Finansielle omkostninger                          | -640.248        | -579.727       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>67.689</b>   | <b>-60.573</b> |
|  | Skat af årets resultat                            | -227.209        | 12.583         |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>-159.520</b> | <b>-47.990</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                 |                |
|  | Overført resultat                                 | -159.520        | -47.990        |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>-159.520</b> | <b>-47.990</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.24          | 31.12.23          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                        | 16.362.648        | 16.518.647        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>16.362.648</b> | <b>16.518.647</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>16.362.648</b> | <b>16.518.647</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 24.294            | 0                 |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 100.863           | 0                 |
|                | Udskudt skatteaktiv                          | 0                 | 177.915           |
|                | Andre tilgodehavender                        | 282               | 282               |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>125.439</b>    | <b>178.197</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>51.477</b>     | <b>134.786</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>176.916</b>    | <b>312.983</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>16.539.564</b> | <b>16.831.630</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.24          | 31.12.23          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 50.000            | 50.000            |
|                 | Overført resultat                                  | 294.663           | 454.183           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>344.663</b>    | <b>504.183</b>    |
| 3               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 6.842.839         | 7.026.242         |
| 3               | Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 239.885           | 190.385           |
| 3               | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 56.075            | 265.867           |
| 3               | Deposita   | 251.954           | 251.430           |
| 3               | Anden gæld   | 8.517.229         | 8.274.293         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>15.907.982</b> | <b>16.008.217</b> |
| 3               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 180.863           | 150.818           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 13.148            | 80.996            |
|                 | Selskabsskat                                       | 49.294            | 56.056            |
|                 | Anden gæld   | 620               | 516               |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 42.994            | 30.844            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>286.919</b>    | <b>319.230</b>    |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>16.194.901</b> | <b>16.327.447</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>16.539.564</b> | <b>16.831.630</b> |

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 50.000          | 502.173           | 552.173           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -47.990           | -47.990           |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 50.000          | 454.183           | 504.183           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 50.000          | 454.183           | 504.183           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -159.520          | -159.520          |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 50.000          | 294.663           | 344.663           |

|  | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Finansielle indtægter

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.066 | 88    |
| Øvrige finansielle indtægter                | 1.418 | 2.535 |
| I alt                                       | 4.484 | 2.623 |

### 2. Finansielle omkostninger

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 320.597 | 286.166 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 319.651 | 293.561 |
| I alt  | 640.248 | 579.727 |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                         | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.24 | Gæld i alt<br>31.12.23 |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter      | 180.863             | 6.094.891              | 7.023.702              | 7.177.060              |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0                   | 239.885                | 239.885                | 190.385                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   | 0                   | 0                      | 56.075                 | 265.867                |
| Deposita                            | 0                   | 251.954                | 251.954                | 251.430                |
| Anden gæld                          | 0                   | 7.563.238              | 8.517.229              | 8.274.293              |
| I alt                               | 180.863             | 14.149.968             | 16.088.845             | 16.159.035             |

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative moder-virksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.025 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.207.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

#### *Revurdering af brugstider og restværdier på materielle anlægsaktiver*

Brugstider og restværdier for investeringsejendomme er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Scrapværdien for investeringsejendomme er ændret fra 0% til 50%. Ændringen har en positiv påvirkning på resultatet for 2024 med t.DKK 156. Pr. 31.12.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 156, og balancesummen forøges med t.DKK 156 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under afskrivninger i resultatopgørelsen i overensstemmelse med det oprindelige skøn.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |    |
|-----------|---|----|
| Bygninger | 50                                      | 50 |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.