



**Ejendommen Bredgade 1, Løgstør
ApS**

Øster Alle 3
9670 Løgstør
CVR-nr. 14383689

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.11.2024

Vibeke Haldrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.06.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS
Øster Alle 3
9670 Løgstør

CVR-nr.: 14383689

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Direktion

Peter Johan Vinde Jensen, direktør
Vibeke Haldrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 19.11.2024

Direktion

Peter Johan Vinde Jensen
direktør

Vibeke Haldrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 1, Løgstør ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 19.11.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje og drive ejendom til udlejning.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen påtænkes at indgå i et byudviklingsprojekt. Værdiansættelsen af ejendommen er derfor baseret på ledelsens skøn i forhold til den forventede udvikling af ejendommen, samt det foreløbige resultat af de pågåede forhandlinger omkring denne. Sidste års resultat udgør et underskud på 868.055 kr. og var påvirket af nedskrivning på ejendommen på 1.020.000 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		215.012	182.400
Andre finansielle indtægter	1	5.161	5.242
Andre finansielle omkostninger	2	(30.415)	(21.584)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		189.758	166.058
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.020.000)
Resultat før skat		189.758	(853.942)
Skat af årets resultat	3	(42.818)	(14.113)
Årets resultat		146.940	(868.055)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		146.940	(868.055)
Resultatdisponering		146.940	(868.055)

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		1.600.000	1.600.000
Materielle aktiver	4	1.600.000	1.600.000
Anlægsaktiver		1.600.000	1.600.000
Aktiver		1.600.000	1.600.000

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Overført overskud eller underskud		82.571	(64.369)
Egenkapital		284.571	137.631
Gæld til realkreditinstitutter		878.619	1.032.074
Skyldig skat		24.818	16.608
Langfristede gældsforpligtelser	5	903.437	1.048.682
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	157.284	155.354
Bankgæld		5.300	10.838
Deposita		60.625	60.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.625	21.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		148.550	139.446
Skyldig skat		16.608	26.174
Kortfristede gældsforpligtelser		411.992	413.687
Gældsforpligtelser		1.315.429	1.462.369
Passiver		1.600.000	1.600.000
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	202.000	(64.369)	137.631
Årets resultat	0	146.940	146.940
Egenkapital ultimo	202.000	82.571	284.571

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	5.161	5.242
	5.161	5.242

2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra kapitalinteresser	9.104	6.206
Renteomkostninger i øvrigt	21.311	15.378
	30.415	21.584

3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	42.818	32.608
Ændring af udskudt skat	0	(18.495)
	42.818	14.113

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.502.612
Kostpris ultimo	5.502.612
Dagsværdireguleringer primo	(3.902.612)
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.902.612)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.600.000

Selskabets ejendom består af en ejendom til erhversbrug, herunder til drift af tandlægepraksis. Ejendommen har beliggenhed i Løgstør, og det samlede areal udgør 341 m². Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen påtænkes at indgå i et byudviklingsprojekt. Værdiansættelsen af ejendommen er derfor baseret på ledelsens skøn i forhold til den forventede udvikling af ejendommen, samt det foreløbige resultat af de pågåede forhandlinger omkring denne.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	148.284	147.354	878.619	241.031
Skyldig skat	9.000	8.000	24.818	0
	157.284	155.354	903.437	241.031

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.600.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	'0

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.600.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på henholdsvis nom. 550 t.kr. og 1.250 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakten forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikring og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til virksomheds deltagelse og ledelse, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er pr. 30.06.2023 baseret på ledelsens skøn i forhold til den fremtidige udvikling af ejendommen, som bl.a. er baseret på pågåede forhandlinger om et byudviklingsprojekt, hvori ejendommen indgår.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.