

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

www.grantthornton.dk

Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS

Herlev Hovedgade 203, 2730 Herlev

CVR-nr. 36 71 88 89

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2025.

Mads Plambeck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 26. december 2024

Direktion

Johnni Bent Plambeck Hansen

Bestyrelse

Marianne Plambeck

Mads Plambeck

Dy Pernille Evelin Plambeck

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Randers, den 26. december 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS Herlev Hovedgade 203 2730 Herlev
	CVR-nr.: 36 71 88 89
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Marianne Plambeck Mads Plambeck Dy Pernille Evelin Plambeck
Direktion	Johnni Bent Plambeck Hansen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje ejendommen beliggende Ledøje Bygade 23 A-B, 2765 Smørum samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.231.272 kr. mod 1.177.872 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.199.351 kr. mod 623.103 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.231.272	1.177.872
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	-87.500
Driftsresultat	1.831.272	1.090.372
Andre finansielle indtægter	389	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-291.863	-289.226
Resultat før skat	1.539.798	801.146
Skat af årets resultat	-340.447	-178.043
Årets resultat	1.199.351	623.103
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	275.510	248.980
Overføres til overført resultat	923.841	374.123
Disponeret i alt	1.199.351	623.103

Balance 30. september

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	10.960.000	10.360.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.960.000	10.360.000
	Anlægsaktiver i alt	10.960.000	10.360.000
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	10.643	14.695
	Tilgodehavender i alt	10.643	14.695
	Likvide beholdninger	2.412.886	1.517.708
	Omsætningsaktiver i alt	2.423.529	1.532.403
	Aktiver i alt	13.383.529	11.892.403

Balance 30. september

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.690.700	2.766.859
Foreslået udbytte for regnskabsåret	275.510	248.980
Egenkapital i alt	<u>4.016.210</u>	<u>3.065.839</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.189.292	1.024.493
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.189.292</u>	<u>1.024.493</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	460.000	460.000
Anden gæld	6.103.793	5.869.032
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.563.793</u>	<u>6.329.032</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.208	25.000
Selskabsskat	249.726	214.097
Anden gæld	1.283.300	1.233.942
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.614.234</u>	<u>1.473.039</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.178.027</u>	<u>7.802.071</u>
Passiver i alt	<u>13.383.529</u>	<u>11.892.403</u>

4 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	2.392.736	240.408	2.683.144
Udloddet udbytte	0	0	-240.408	-240.408
Årets overførte overskud eller underskud	0	374.123	248.980	623.103
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	2.766.859	248.980	3.065.839
Udloddet udbytte	0	0	-248.980	-248.980
Årets overførte overskud eller underskud	0	923.841	275.510	1.199.351
	50.000	3.690.700	275.510	4.016.210

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	49.358	47.459
Andre finansielle omkostninger	242.505	241.767
	291.863	289.226
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	6.825.916	6.825.916
Kostpris 30. september 2024	6.825.916	6.825.916
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	3.534.084	3.621.584
Årets regulering til dagsværdi	600.000	-87.500
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	4.134.084	3.534.084
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	10.960.000	10.360.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom på i alt 892 m² beliggende i Egedal Kommune.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens forventede drift for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	9,25	9,25

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Deposita	460.000	0	460.000	0
Anden gæld	6.103.793	0	6.103.793	0
	6.563.793	0	6.563.793	0

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2024	10.960.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	600.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 og 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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