

**L&S Ejendomme ApS  
H.C. Ørstedsvej 33  
1879 Frederiksberg C**

**CVR-nummer: 28334079**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2021 til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 27/6 2022

---

Flemming Lind Larsen  
dirigent

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Noter ..... 14

## SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

### Selskabet

L&S Ejendomme ApS  
H.C. Ørstedsvej 33  
1879 Frederiksberg C

CVR-nr.: 28 33 40 79  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Lars Erik Søndergaard

### Revisor

Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab  
Registrerede Revisorer, medlem af FSR Danske Revisorer  
Blokken 90  
3460 Birkerød

Kontaktperson: Niels Fisker-Andersen

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for L&S Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 27/6 2022

#### **Direktion**

Lars Erik Søndergaard

#### **Bestyrelse**

Flemming Lind Larsen

Lars Erik Søndergaard

**Til den daglige ledelse i L&S Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for L&S Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Birkerød, den 27/6 2022

**Revisionsfirmaet Mentor, registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr 28136196

Niels Fisker-Andersen  
registreret revisor, FSR Danske Revisorer  
mne10825

## GENERELT

Årsregnskabet for L&S Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning er indregnet i resultatopgørelsen, svarende til den forløbne udlejningsperiode.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til fællesomkostninger, ejendomsskatter og administrationsomkostninger, mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Selskabet ændrede fra og med regnskabsåret 2011 regnskabsprincip for så vidt angik værdiansættelse af selskabets ejendomme. Jf. årsregnskabsloven skal det oplyses at ejendommene fortsat værdiansættes til en markedsværdi på statustidspunktet. Værdiansættelsen er foretaget af selskabets ledelse, idet det er ledelsens opfattelse, at der ingen væsentlig udvikling er sket i værdien af selskabets ejendomme i det forløbne år. Ledelsen vurderer derfor at den eksterne vurdering, der blev foretaget og lagt til grund for værdiansættelsen ultimo 2018 kan fastholdes. Værdiansættelsen ultimo 2018 blev foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Vurderingstemaet var at fastsætte den markedspris en kyndig sælger og en kyndig køber på vurderingstidspunktet ville aftale for ejendommene som de var og forefandt. Da den vurderede værdi ultimo 2018 blev sænket med årets afskrivninger, opskrives den regnskabsmæssige værdi ultimo 2019 med et beløb svarende til sidste års afskrivninger. Opskrivningen udgør kr. 132.628. Det således opgjorte opskrivningsbeløb er overført direkte til selskabets egenkapital benævnt opskrivningshenslæggelse (reserve for opskrivning). Herfra er udskilt den afledte udskudte skatteforpligtelse. Den afledte udskudte skatteforpligtelse af årets opskrivning er beregnet til kr. 29.000.

Den vurderede økonomiske levetid for ejendommene er sat til 50 år. Afskrivningerne beregnes alene på bygningsværdierne og er beregnet på basis af den nye værdi af ejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed, uden relation til tidligere anskaffelser, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 samt for betalte acontoskatter.



Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK	2020 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>244.566</b>	<b>253</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-132.628	-133
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>111.938</b>	<b>120</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-48.327	-51
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>63.611</b>	<b>69</b>
Skat af årets resultat .....	-42.945	-46
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>20.666</b>	<b>23</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	20.666	23
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>20.666</b>	<b>23</b>

Penneo dokumentnøgle: FBN36-CQEIO-B4AAE-YENQP-ZIQ37-IXITG

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK	2020 TDKK
Domicil ejendomme.....	7.167.372	7.167
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7.167.372</b>	<b>7.167</b>
Udskudt skatteaktiv .....	6.000	6
Deposita .....	3.000	3
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9.000</b>	<b>9</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.176.372</b>	<b>7.176</b>
Likvide beholdninger .....	9.188	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>9.188</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>7.185.560</b>	<b>7.176</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## PASSIVER



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK	2020 TDKK
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overkurs ved emission .....	6.250	6
Andre lovpligtige reserver.....	4.934.996	4.831
Overført resultat .....	-193.773	-215
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>4.872.473</b>	<b>4.747</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	946.400	917
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>946.400</b>	<b>917</b>
Prioritetsgæld .....	533.392	599
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>533.392</b>	<b>599</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	65.304	64
Kreditinstitutter .....	0	736
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	8.972	9
Selskabsskat .....	23.672	30
Anden gæld .....	735.347	74
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>833.295</b>	<b>913</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.366.687</b>	<b>1.512</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>7.185.560</b>	<b>7.176</b>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK
Virksomhedskapital primo .....	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>125.000</b>
Overkurs ved emission primo.....	6.250
<b>Overkurs ved emission ultimo</b> .....	<b>6.250</b>
Andre lovpligtige reserver primo.....	4.831.568
Årets tilgang opskrivningshænlæggelsen.....	103.428
<b>Andre lovpligtige reserver ultimo</b> .....	<b>4.934.996</b>
Overført resultat, primo .....	-214.439
Årets resultat .....	20.666
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-193.773</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>4.872.473</b>

Penneo dokumentnøgle: FBN36-CQEIO-B4AAE-YENQP-ZIQ37-IXITG

	2021 DKK	2020 TDKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	662.710	598.696	65.304	258.748
	<u>662.710</u>	<u>598.696</u>	<u>65.304</u>	<u>258.748</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitut kr. 598.696 er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2021 kr. 7.167.372.

Mellemværende med pengeinstitut, hvor der på statutidspunktet er et indestående på kr. 9.188, har en trækningmulighed på kr. 750.000. Mellemværendet er sikret ved ejerpantebreve for ialt kr. 1.090.000 udstedt med sikkerhed i ovenstående ejendomme.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Erik Søndergaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-323210770543

IP: 176.21.xxx.xxx

2022-06-27 07:52:23 UTC

NEM ID 

## Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET RE...

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2022-06-27 07:58:00 UTC

NEM ID 

## Flemming Lind Larsen

Dirigent

Serienummer: 5ba9205d-99d5-4715-9816-2de0c7e3507b

IP: 176.21.xxx.xxx

2022-06-27 09:40:14 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: FBN36-CQEIO-B4AAE-YENQP-ZIQ37-IXITG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>