

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

LSK Ejendomshandel ApS

Moldbjergvej 5, 9240 Nibe

CVR-nr.: 29136440

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 2023.

Michael Ræbild Lund, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 3b576dXmMwz250017650

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for LSK Ejendomshandel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Øster Hornum den 16. maj 2023

Direktion:

Rene Knudsen

Michael Ræbild Lund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LSK Ejendomshandel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSK Ejendomshandel ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 revisoreres 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 forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 16. maj 2023

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor
mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSK Ejendomshandel ApS
Moldbjergvej 5
9240 Nibe
Telefon: 86 85 84 83
CVR-nr.: 29136440
Stiftelsesdato: 1. januar 2005
Hjemsted: Randers

Ejere med ejerandel over 5%

Rene Knudsen
MRL-SLM Holding ApS

Direktion

Rene Knudsen
Michael Ræbild Lund

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark A/S, Aalborg

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere samt foretage udlejning af fast ejendom.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
Driftsresultat før finansielle poster	168.395	158.861
Andre finansielle omkostninger	-69.452	-58.064
Resultat før skat	98.942	100.796
Skat af årets resultat	-21.758	-22.154
Årets resultat	77.184	78.642
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	77.184	78.642
Disponeret i alt	77.184	78.642

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
1 Investeringsejendomme	<u>3.137.564</u>	<u>3.137.564</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.137.564</u>	<u>3.137.564</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.137.564</u>	<u>3.137.564</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>33.915</u>	<u>36.118</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>33.915</u>	<u>36.118</u>
Aktiver i alt	<u>3.171.479</u>	<u>3.173.682</u>

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	253.097	175.912
Egenkapital i alt	378.097	300.912
Hensættelse til udskudt skat	15.660	15.660
Hensatte forpligtelser i alt	15.660	15.660
2 Gæld til kreditinstitutter	1.429.911	1.530.623
Anden gæld	37.464	58.074
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.467.375	1.588.697
Gæld til kreditinstitutter	409.782	451.406
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.510	12.380
Selskabsskat	19.758	22.154
Anden gæld	875.297	782.472
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.310.346	1.268.412
Gældsforpligtelser i alt	2.777.722	2.857.109
Passiver i alt	3.171.479	3.173.682
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	175.912
Forslag til resultatdisponering		77.184
Egenkapital ultimo	125.000	253.097

Noter

	2022	
1. Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 31/12 2021	3.137.564	3.137.564
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2022	3.137.564	3.137.564
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2021	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2022	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. 31/12 2022	3.137.564	3.137.564
	<hr/>	<hr/>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er fastsat således:

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	Erhverv	Bolig
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	0,0%	5,4%
Højeste afkastprocent	0,0%	6,4%
Laveste afkastprocent	0,0%	4,4%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.DKK 507. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra 378 til t.DKK -17.

En reduktion af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med t.DKK 690. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra 378 til t. DKK 916.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringejendom.

Noter

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.103.849	1.036.515	71.000	675.000
Prioritetsgæld	530.774	498.397	34.000	324.000
	<u>1.634.623</u>	<u>1.534.911</u>	<u>105.000</u>	<u>999.000</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut/realkreditinstitut:

Ejerpantebrev, 1 mio. kr., i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.137.564
Realkreditpantebreve, 2 mio. kr., i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig	3.137.564

Noter

4. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for LSK Ejendomshandel ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Fortjeneste og/eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter

Værdiforringelse af anlægsaktiver - fortsat

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 nettosalgspris 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.

Periodeafgrænsningsposter

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

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 på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Noter

Gældsforpligtelser - fortsat

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kundenr.: 65474

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Ræbild Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Ræbild Lund

Dirigent

ID: f22a0ca5-9d19-49f9-ad8a-db0ce32a41be

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 13:59:55

Underskrevet med MitID



Michael Ræbild Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Ræbild Lund

Direktør

ID: f22a0ca5-9d19-49f9-ad8a-db0ce32a41be

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 13:59:55

Underskrevet med MitID



Rene Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Knudsen

Direktør

ID: 7a1fec49-2829-4628-b327-d323dd776beb

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 14:29:56

Underskrevet med MitID



Ole Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Laurits Vestergaard

Revisor

ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 07:57:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3b576dXmMwz250017650

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.