



**TØNDER REVISION**

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND · VOJENS



## **LL Ejendomme ApS**

Laskedalen 20

8220 Brabrand

**CVR-nr. 29 16 74 86**

### **Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2022

---

Leif Lund  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	6
Balance pr. 30. september 2022	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for LL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 29. november 2022

Direktion

Leif Lund  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejeren i LL Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for LL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens, den 29. november 2022

### **Tønder Revision**

registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15969

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LL Ejendomme ApS Laskedalen 20 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 29 16 74 86
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Stiftet: 2. november 2005
	Regnskabsår: 17. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Leif Lund, direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Østergade 28 6500 Vojens

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, administrere og udleje fast ejendom samt enhver aktivitet, der står i forbindelse hermed.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-36.601</b>	<b>5.610</b>
Finansielle indtægter	1	9	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-33.772</u>	<u>-28.489</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-70.364</b>	<b>-22.879</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-70.364</u></b>	<b><u>-22.879</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-70.364</u>	<u>-22.879</u>
		<b><u>-70.364</u></b>	<b><u>-22.879</u></b>

## Balance pr. 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	1.580.000	1.580.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.580.000</b>	<b>1.580.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.580.000</b>	<b>1.580.000</b>
Likvide beholdninger		0	6.898
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>6.898</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.580.000</b>	<b>1.586.898</b>



## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-191.994	-121.630
<b>Egenkapital</b>		<b>-66.994</b>	<b>3.370</b>
Gæld til realkreditinstitutter		602.975	651.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>602.975</b>	<b>651.851</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	48.876	48.930
Banker		6.515	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		968.614	882.747
Anden gæld		20.014	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.044.019</b>	<b>931.677</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.646.994</b>	<b>1.583.528</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.580.000</b>	<b>1.586.898</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	-121.630	3.370
Årets resultat	0	-70.364	-70.364
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>-191.994</b>	<b>-66.994</b>

## Noter

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	9	0
	<b>9</b>	<b>0</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	33.772	28.489
	<b>33.772</b>	<b>28.489</b>
 <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2021		1.580.000
Kostpris 30. september 2022		1.580.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<b>1.580.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdien af investerings ejendommen er opgjort på baggrund af en kapitalisering af den aktuelle husleje, med fradrag for driftsomkostningerne og estimerede omkostninger til vedligehold. Der er anvendt et afkastkrav på 6,5%.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	700.781	651.851	48.876	423.769
	<b>700.781</b>	<b>651.851</b>	<b>48.876</b>	<b>423.769</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 652, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 1.580.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 250.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 250.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for LL Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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