

**LSJ EJENDOMME APS
Aaderupvej 44
4700 Næstved**

CVR NR. 29 52 35 68

**Årsrapport for
1. juli 2022 til 30. juni 2023**

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18/12 2023

Lars Schwenger Jørgensen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023 for LSJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt, og regnskabet for det kommende år vil ikke blive revideret.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 11. december 2023

Direktionen:



Lars Schwenger Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i LSJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har til veje-bragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finan-sielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præ-sentere årsrapporten i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet. 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.

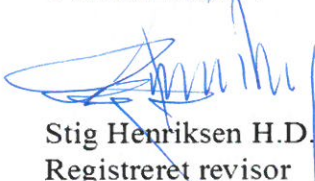
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sik-kerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplys-ninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstem-melse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 11. december 2023

Funder & Henriksen Revision

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 29628777



Stig Henriksen H.D.

Registreret revisor

MNE-nr.: mne17429

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet LSJ Ejendomme ApS
Aaderupvej 44
4700 Næstved

Telefon: 55 72 50 88

CVR nr.: 29 52 35 68
Stiftet: 2006
Hjemsted: Næstved
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion Lars Schwenger Jørgensen

Revisor Funder & Henriksen Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LSJ Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kr.

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 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 oprindeligt 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat:

Bruttoresultatet omfatter følgende poster:

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration, reklame salg m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22%.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver:**

Grunde, bygninger, installationer og ombygning medtaget til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi og scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Installationer og ombygning	5 år	0%
Grunde og bygninger	40 år	60%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender:

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

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst 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.

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

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. JULI 2022 TIL 30. JUNI 2023**

Note	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
BRUTTORESULTAT	168.125	168.591
Afskrivninger	24.944	24.944
DRIFTSRESULTAT	143.181	143.647
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	117.101	114.033
RESULTAT FØR SKAT	26.080	29.614
Skat af årets resultat	11.237	12.034
ÅRETS RESULTAT	14.843	17.580
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	14.843	17.580
DISPONERET I ALT	14.843	17.580

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

Note	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
Grunde og bygninger	2.223.362	2.248.306
Materielle anlægsaktiver	2.223.362	2.248.306
ANLÆGSAKTIVER	2.223.362	2.248.306
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	36.882
Tilgodehavender i alt	0	36.882
Likvide beholdninger	0	246
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	37.128
AKTIVER	2.223.362	2.285.434

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

Note		2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Frie reserver	71.443	56.600
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL	196.443	181.600
	Hensættelse til udskudt skat	170.715	159.478
	HENSATTE FORPLIGTELSER	170.715	159.478
1	Kreditinstitutter	885.849	1.089.910
	Langfristede gældsforpligtelser	885.849	1.089.910
1	Kortfristet del af langfristet gæld	229.600	185.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.351	27.092
	Kreditinstitutter	580	0
	Anden gæld	698.824	641.454
	Kortfristede gældsforpligtelser	970.355	854.446
	GÆLDSFORPLIGTELSER	1.856.204	1.944.356
	PASSIVER	2.223.362	2.285.434

2 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

3 **Eventualforpligtelser**

FUNDER & HENRIKSEN

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- <u>kapital</u>	Frie <u>reserver</u>	Forslag <u>udbytte</u>	Egenkapital <u>i alt</u>
Saldo pr. 1. juli 2022	125.000	56.600	0	181.600
Årets resultat	0	14.843	0	14.843
Overført udbytte	0	0	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Saldo pr. 30. juni 2023	<u>125.000</u>	<u>71.443</u>	<u>0</u>	<u>196.443</u>

NOTER

1 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	710.580	612.947	171.600	0
Gæld realkreditinstitutter	565.230	502.502	58.000	212.502
	1.275.810	1.115.449	229.600	212.502

2 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld kr. 1.115.448, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.223.363.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 3.189.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

3 EVENTUALFORPLIGTELSE:

Der er ingen eventualforpligtelser.