

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# LS Ejendomsinvest ApS

Teglårdsvej 401, 1.tv., 3050 Humlebæk

CVR-nr. 29 63 34 36

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

---

Lillian Saremi  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LS Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 30. maj 2024

### Direktion

Lillian Saremi  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i LS Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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.

København, den 30. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Jan Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne9567

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

LS Ejendomsinvest ApS  
Teglårdsvej 401, 1.tv.  
3050 Humlebæk

Telefon: 24 41 39 80

CVR-nr.: 29 63 34 36

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lillian Saremi, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -89.665 mod 157.892 sidste år. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.446.047.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>159.240</b>	<b>109.505</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	20.000	222.603
2 Personaleomkostninger	-273.870	-245.205
<b>Driftsresultat</b>	<b>-94.630</b>	<b>86.903</b>
Andre finansielle indtægter	25	855
3 Øvrige finansielle omkostninger	-43.262	-45.121
<b>Resultat før skat</b>	<b>-137.867</b>	<b>42.637</b>
4 Skat af årets resultat	48.202	115.255
<b>Årets resultat</b>	<b>-89.665</b>	<b>157.892</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	157.892
Disponeret fra overført resultat	-89.665	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-89.665</b>	<b>157.892</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>3.175.000</u>	<u>5.420.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.175.000</u>	<u>5.420.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.175.000</u></b>	<b><u>5.420.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>17.943</u>	<u>1.656</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.943</u></b>	<b><u>1.656</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.192.943</u></b>	<b><u>5.421.656</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.369.249	2.458.915
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.494.249</u></b>	<b><u>2.583.915</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	90.970	139.172
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>90.970</u></b>	<b><u>139.172</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	371.001	686.769
	Deposita	137.271	149.981
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>508.272</u>	<u>836.750</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	32.700	56.187
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.567.331
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.826	188.267
	Anden gæld	64.926	50.034
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>99.452</u>	<u>1.861.819</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>607.724</u></b>	<b><u>2.698.569</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.192.943</u></b>	<b><u>5.421.656</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.458.914	2.583.914
Årets overførte overskud eller underskud	0	-89.665	-89.665
	<b>125.000</b>	<b>2.369.249</b>	<b>2.494.249</b>

**Noter**


---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.000	222.603
	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>222.603</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	268.864	241.243
Andre omkostninger til social sikring	5.006	3.962
	<b><u>273.870</u></b>	<b><u>245.205</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	43.262	45.121
	<b><u>43.262</u></b>	<b><u>45.121</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-48.202	-113.947
Regulering af tidligere års skat	0	-1.308
	<b><u>-48.202</u></b>	<b><u>-115.255</u></b>

**Noter**

	31/12 2023	31/12 2022
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	4.974.875	7.529.075
Afgang i årets løb	-2.337.075	-2.554.200
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.637.800</b>	<b>4.974.875</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	445.125	-114.075
Årets regulering til dagsværdi	0	375.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	92.075	184.200
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>537.200</b>	<b>445.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>3.175.000</b>	<b>5.420.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
1,00%	2.900.000	3.175.000	-275.000
-1,00%	3.610.000	3.175.000	435.000

Ejendom beliggende på Lolland.

**Noter**


---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Anpartskapitalen består af 1.250 anparter a nominelt 100 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	403.701	742.956
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-32.700</u>	<u>-56.187</u>
	<b>371.001</b>	<b>686.769</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>222.000</u>	<u>445.950</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 404 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.175 t.kr.

**9. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LS Ejendomsinvest 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# 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.”

## Lilian Saremi

Direktør og dirigent

Serienummer: 2a9760c0-5302-47e7-a605-81a323705367

IP: 109.59.xxx.xxx

2024-05-31 08:56:24 UTC



## Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4026f755-996d-479a-aea0-ec86edfbaa4c

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-05-31 08:58:34 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**