

Årsrapport for 2020

LS Ejendomsinvest ApS
Teglgårdsvej 401, 1.tv.
3050 Humlebæk
CVR-nr. 29 63 34 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2021

Lilian Saremi
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for LS Ejendomsinvest 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 4. juni 2021

Direktion

Lillian Saremi
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LS Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 4. juni 2021

THORVALD REIN
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9567

Selskabsoplysninger

Selskabet	LS Ejendomsinvest ApS Teglgårdsvej 401, 1.tv. 3050 Humlebæk
	Telefon: 24 41 39 80
	E-mail: lillian.s10@hotmail.com
	CVR-nr.: 29 63 34 36
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Hjemsted: Fredensborg
Direktion	Lillian Saremi, direktør
Revision	THORVALD REIN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et afkastkrav liggende i intervallet på 5,25% - 10,50% på baggrund af en rentabilitetsberegning samt et forventet afkast af ejendomme i samme område, samt salgsoptillinger på enkelte ejendomme. Selskabets ejendomme ligger på Sjælland og Lolland/Falster.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.909.559, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.142.756.

Årets resultat har levet op til forventningerne.

Selskabet har kun været påvirket af COVID-19 i et begrænset omfang.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forventer kun at blive påvirket af COVID-19 i et begrænset omfang i regnskabsåret 2021.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		525.986	1.336.162
Personaleomkostninger	1	<u>-206.483</u>	<u>-351.410</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		319.503	984.752
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.883.496</u>	<u>-1.789.511</u>
Resultat før finansielle poster		2.202.999	-804.759
Finansielle omkostninger		<u>-101.620</u>	<u>-267.041</u>
Resultat før skat		2.101.379	-1.071.800
Skat af årets resultat	3	<u>-191.820</u>	<u>220.870</u>
Årets resultat		<u>1.909.559</u>	<u>-850.930</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.909.559</u>	<u>-850.930</u>
		<u>1.909.559</u>	<u>-850.930</u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>10.674.537</u>	<u>18.322.523</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.674.537</u>	<u>18.322.523</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.674.537</u>	<u>18.322.523</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Tilgodehavende moms og afgifter		3.651	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>12.960</u>
Tilgodehavender		<u>3.651</u>	<u>12.960</u>
Likvide beholdninger		<u>4.069.563</u>	<u>4.186.353</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.073.214</u>	<u>4.199.313</u>
Aktiver i alt		<u>14.747.751</u>	<u>22.521.836</u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.017.756	108.197
Egenkapital	5	2.142.756	233.197
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		244.624	314.369
Hensatte forpligtelser i alt		244.624	314.369
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		3.196.152	7.158.310
Deposita		369.827	685.016
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.565.979	7.843.326
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	244.455	471.306
Banker		6.527.900	12.742.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	25.793
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		218.388	22.306
Selskabsskat		194.125	722.138
Anden gæld		1.609.524	93.088
Periodeafgrænsningsposter		0	54.196
Kortfristede gældsforpligtelser		8.794.392	14.130.944
Gældsforpligtelser i alt		12.360.371	21.974.270
Passiver i alt		14.747.751	22.521.836
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	108.197	233.197
Årets resultat	0	1.909.559	1.909.559
Egenkapital 31. december 2020	125.000	2.017.756	2.142.756

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	197.233	337.994
Andre omkostninger til social sikring	3.371	5.001
Andre personaleomkostninger	5.879	8.415
	<u>206.483</u>	<u>351.410</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	2020 kr.	2019 kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.256.699</u>	<u>-926.206</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>626.827</u>	<u>-863.305</u>
	2020 kr.	2019 kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	185.944	689.722
Årets udskudte skat	-69.745	-910.592
Regulering af skat vedrørende tidligere år	75.621	0
	<u>191.820</u>	<u>-220.870</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	21.036.951
Tilgang i årets løb	1.518.080
Afgang i årets løb	-11.806.476
Kostpris 31. december 2020	<u>10.748.555</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	-2.714.428
Årets værdireguleringer	626.827
Årets tilbageførte værdireguleringer	2.013.583
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>-74.018</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>10.674.537</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på Lolland, 1 boligejendom på Sjælland, 3 lejligheder på Sjælland og 1 erhvervsejendom på Sjælland.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. 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 vedligeholdelsesarbejde mv.

Ejendomme der er solgt efterfølgende er værdiansat til den kontante salgssum.

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

Afkastprocent:

Nordsjælland	3,00%
Øvrig Sjælland	10,00%
Lolland	10,50%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. 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:

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav
Nordsjælland

	0,25%	Basis	-0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,25	3,00	2,75
Dagsværdi	2.570.418	2.782.150	3.032.375
Ændring i dagsværdi	-211.732	0	250.225

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav
Øvrig Sjælland

	0,25%	Basis	-0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	10,25	10,00	9,75
Dagsværdi	2.194.300	2.206.282	2.218.879
Ændring i dagsværdi	-11.982	0	12.597

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav
Lolland

	0,25%	Basis	-0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	10,75	10,50	10,25
Dagsværdi	5.606.579	5.686.105	5.769.511
Ændring i dagsværdi	-79.526	0	83.406

Noter

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.158.310	3.440.607	244.455	2.132.643
Deposita	685.016	369.827	0	0
	7.843.326	3.810.434	244.455	2.132.643

7 Eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om renteoprul med Nykredit Bank A/S i selskabets lån på 6.492 t.kr. i Nykredit Bank A/S.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er de likvide midler stillet til sikkerhed. Beløbet er medtaget i årsregnskabet under posten likvide midler.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter. 9.968 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 10.337 t.kr., hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgjorde 10.675 t.kr.

Noter

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Lilian Saremi
Teglgårdsvej 401, 1.tv.
3050 Humlebæk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LS Ejendomsinvest ApS for 2020 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 2020 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme i henhold til indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 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 værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Der tages udgangspunkt i budgetter for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigningen til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af virksomheden betalt direkte af lejerne.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter virksomhedens andel af ejendomsskatter samt vedligeholdelse.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommen og lignende ejendomme.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

Serienummer: CVR:29633436-RID:1290771808983

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-06-10 07:37:24Z

NEM ID 

Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-06-10 07:39:43Z

NEM ID 

Lilian Saremi

Dirigent

Serienummer: CVR:29633436-RID:1290771808983

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-06-10 08:54:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GFEF0-EWONE-C4T5M-P2LZ5-EEOW4-FLZT3

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>