

## LS Ejendomme ApS

Villavej 4 A

7400 Herning

CVR-nr. 31859743

### Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. november 2019

---

Søren Kalhave  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for LS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. november 2019

### Direktion

Søren Kalhave  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i LS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Herning, den 6. november 2019

**ANKER HØST**

**Registeret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 31626536

Karsten Nielsen  
Registreret revisor  
mne31411

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LS Ejendomme ApS Villavej 4 A 7400 Herning
E-mail	sk1-aps@mail.dk
CVR-nr.	31859743
Stiftelsesdato	16. december 2008
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Søren Kalhave, Direktør
<b>Revisor</b>	ANKER HØST Registeret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning
Telefon	97121377
CVR-nr.	31626536
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Dalgasgade 30 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.221.000 kr. efter skat.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på mellem 5,5-7,5 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. 686.722, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 18.503.000, og en egenkapital på kr. 4.501.507.

Der er fundet fejl i tidligere års dagsværdiberegning på enkelte af selskabets investeringsejendomme.

Fejlen er rettet i samligningstallene og har påvirket sidste års resultat med kr. 84.240, balancesum med kr. -1.655.000 og egenkapitalen med kr. -1.290.900 i forhold til seneste offentliggjorte årsrapport. Den beløbsmæssige andel af korrektionen som vedrøre tidligere år end samligningstallende kan opgøres som balancesum kr. - 1.763.000 og egenkapital kr. - 1.375.140.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for LS Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der er fundet fejl i tidligere års dagsværdiberegning på enkelte af selskabets investeringsejendomme.

Fejlen er rettet i samlingstallene og har påvirket sidste års resultat med kr. 84.240, balancesum med kr. -1.655.000 og egenkapitalen med kr. -1.290.900 i forhold til seneste offentliggjorte årsrapport. Den beløbsmæssige andel af korrektionen som vedrøre tidligere år end samlingstallende kan opgøres som balancesum kr. - 1.763.000 og egenkapital kr. - 1.375.140.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatte aktiver 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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>780.801</b>	<b>727.903</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		398.125	108.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.178.926</b>	<b>835.903</b>
Finansielle omkostninger	2	-328.518	-211.453
<b>Resultat før skat</b>		<b>850.408</b>	<b>624.450</b>
Skat af årets resultat	3	-163.686	-134.358
<b>Årets resultat</b>		<b>686.722</b>	<b>490.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		686.722	490.092
<b>Resultatdisponering</b>		<b>686.722</b>	<b>490.092</b>

**Balance 30. september 2019**

	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		18.503.000	17.753.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.503.000</b>	<b>17.753.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.503.000</b>	<b>17.753.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.503.000</b>	<b>17.753.000</b>

## Balance 30. september 2019

	Note	2019	2018
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	4.376.507	3.689.785
<b>Egenkapital</b>		<b>4.501.507</b>	<b>3.814.785</b>
Hensættelser til udskudt skat		286.297	215.651
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>286.297</b>	<b>215.651</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.109.632	9.528.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.109.632</b>	<b>9.528.051</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		383.000	266.000
Gæld til banker		3.790.599	3.379.572
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.102	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.000	45.927
Gæld til associerede virksomheder		0	127.600
Selskabsskat		149.283	161.004
Deposita		239.580	214.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.605.564</b>	<b>4.194.513</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.715.196</b>	<b>13.722.564</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.503.000</b>	<b>17.753.000</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2018/19	2017/18	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	328.518	211.453	
	<b>328.518</b>	<b>211.453</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	117.304	116.182	
Ændring af udskudt skat	70.646	22.290	
Skat vedr. tidligere år	-24.264	-4.114	
	<b>163.686</b>	<b>134.358</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	3.689.785	4.574.833	
Korrektion primo	0	-1.375.140	
Årets tilgang	686.722	490.092	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.376.507</b>	<b>3.689.785</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	9.109.632	383.000	7.623.000
	<b>9.109.632</b>	<b>383.000</b>	<b>7.623.000</b>
<b>7. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 9,5 mio. kr., er der givet pant for 11,9 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 18,5 mio. kr.			
Til sikkerhed for gæld i banker er der givet pant for 2,0 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 7,3 mio. kr.			

# 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.”

## Søren Kalhave

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-441351409785

IP: 188.181.xxx.xxx

2019-11-20 13:31:01Z

NEM ID 

## Karsten Nielsen

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244036822800

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-11-20 13:48:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HEVMF-0B885-HUNKF-WEO47-PKKFW-D6014

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>