

LS Ejendomme ApS

Villavej 4 A

7400 Herning

CVR-nr. 31859743

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. december 2017



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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 1. november 2017

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 2016 - 30. september 2017 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 Etiske 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 1. november 2017

ANKER HØST

Registeret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31626536



Karsten Nielsen

Registeret revisor

MNE-nr. 31411

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2016 - 30. september 2017
Direktion	Søren Kalhave, Direktør
Revisor	ANKER HØST Registeret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning CVR-nr.: 31626536
Pengeinstitut	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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på kr. 354.915, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en balancesum på kr. 19.408.000, og en egenkapital på kr. 4.699.832.

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

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for LS Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejningsvirksomhed indregnes i resultatopgørelsen pr. måned, samt hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og administration.

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

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 betalte acontoskatte.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab		786.266	1.602.202
Personaleomkostninger		0	1.421
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.342.898
Driftsresultat		786.266	3.946.521
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	50.000
Andre finansielle indtægter	1	8.648	264
Finansielle omkostninger	2	-359.034	-624.861
Resultat før skat		435.880	3.371.924
Skat af årets resultat	3	-80.965	-694.929
Årets resultat		354.915	2.676.995
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		282.378	2.803.215
Resultatdisponering		282.378	2.803.215

Balance 30. september 2017

	Note	2017	2016
Aktiver			
Investeringsejendomme		19.408.000	19.408.000
Materielle anlægsaktiver		<u>19.408.000</u>	<u>19.408.000</u>
Anlægsaktiver		<u>19.408.000</u>	<u>19.408.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	24.264
Andre tilgodehavender		0	5.900
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>30.164</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>58.284</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>88.448</u>
Aktiver		<u>19.408.000</u>	<u>19.496.448</u>

Balance 30. september 2017

	Note	2017	2016
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	4.574.832	4.292.457
Egenkapital		4.699.832	4.417.457
Hensættelser til udskudt skat		581.221	597.078
Hensatte forpligtelser		581.221	597.078
Gæld til realkreditinstitutter		9.773.348	10.082.102
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.773.348	10.082.102
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		385.000	369.000
Gæld til banker		359.037	0
Gæld til associerede virksomheder		3.027.600	3.400.000
Selskabsskat		235.512	319.141
Anden gæld		346.450	311.670
Kortfristede gældsforpligtelser		4.353.599	4.399.811
Gældsforpligtelser		14.126.947	14.481.913
Passiver		19.408.000	19.496.448
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016/17	2015/16	
1. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	-8.648	-264	
	-8.648	-264	
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	359.034	624.861	
	359.034	624.861	
3. Skat af årets resultat			
Aktuel skat	0	151.621	
Skat af årets resultat	96.822	0	
Ændring af udskudt skat	-15.857	543.308	
	80.965	694.929	
4. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
5. Overført resultat			
Saldo primo	4.292.454	1.489.242	
Årets tilgang	282.378	2.803.215	
Saldo ultimo	4.574.832	4.292.457	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	9.773.348	385.000	8.330.000
	9.773.348	385.000	8.330.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 10,2 mio. kr., er der givet pant for 13,3 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 19,4 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 2017 udgør 10 mio. kr.