



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

LS EJENDOMME APS

C/O SØREN KALHAVE, VILLAVEJ 4A, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. november 2022

Søren Kalhave

CVR-NR. 31 85 97 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LS EJENDOMME ApS c/o Søren Kalhave, Villavej 4A 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 85 97 43 Stiftet: 16. december 2008 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Søren Kalhave
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for LS EJENDOMME 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. november 2022

Direktion:

Søren Kalhave

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i LS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 10. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		360.301	511.056
Andre driftsomkostninger.....		-69.675	-190.875
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		24.250	-16.000
DRIFTSRESULTAT		314.876	304.181
Andre finansielle indtægter.....		6.471	0
Andre finansielle omkostninger.....		-53.993	-136.969
RESULTAT FØR SKAT		267.354	167.212
Skat af årets resultat.....	2	-68.918	-2.083
ÅRETS RESULTAT		198.436	165.129
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		198.436	165.129
I ALT		198.436	165.129

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		7.833.000	9.308.750
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.833.000	9.308.750
ANLÆGSAKTIVER.....		7.833.000	9.308.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		57.878	3.846
Periodeafgrænsningsposter.....		1.750	1.750
Tilgodehavender.....		59.628	5.596
Likvide beholdninger.....		24.407	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		84.035	5.596
AKTIVER.....		7.917.035	9.314.346

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.566.135	4.367.699
EGENKAPITAL.....		4.691.135	4.492.699
Hensættelse til udskudt skat.....		0	844
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	844
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.808.439	3.673.001
Deposita.....		150.700	146.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.959.139	3.819.101
Gæld til realkreditinstitutter.....		133.641	188.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	664.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.381	20.000
Gæld til kapitalinteresser.....		50.000	0
Selskabsskat.....		69.533	128.886
Anden gæld.....		206	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		266.761	1.001.702
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.225.900	4.820.803
PASSIVER.....		7.917.035	9.314.346
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	125.000	4.367.699	4.492.699
Forslag til resultatdisponering.....		198.436	198.436
Egenkapital 30. september 2022.....	125.000	4.566.135	4.691.135

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	1
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	69.762	82.544	2
Regulering af udskudt skat.....	-844	-80.461	
	68.918	2.083	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. oktober 2021.....		9.005.440	
Afgang.....		-1.512.974	
Kostpris 30. september 2022.....		7.492.466	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		481.310	
Årets værdireguleringer.....		-153.750	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		12.974	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		340.534	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		7.833.000	

Investeringsejendomme er beliggende i Vest- og Midtjylland.

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelser m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,0 - 6,0%. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed vedligeholdelsestand, udlejningspotentiale m.m.

Der er usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse.

Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5%, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med t.kr. 507 efter skat.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.942.080	133.641	2.262.649	3.861.001	
Deposita.....	150.700	0	150.700	146.100	
	3.092.780	133.641	2.413.349	4.007.101	
 Eventualposter mv.					 5
Eventualforpligtelser					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2,9 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 7,8 mio. kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LS EJENDOMME ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.