



LSS EJENDOMME ApS

Elgårdsminde 55, Søften, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 33 16 39 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2024.

Kim Christoffer Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LSS EJENDOMME 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 re-sultatet 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.

Søften, den 6. april 2024

Direktion

Kim Christoffer Eriksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i LSS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Hadsund, den 6. april 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor
mne34300

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | LSS EJENDOMME ApS Elgårdsminde 55 Søften 8382 Hinnerup |
| | CVR-nr.: 33 16 39 32 Hjemsted: Favrskov Kommune Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Direktion | Kim Christoffer Eriksen |
| Revisor | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.404.510 | 1.270.822 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -152.632 | -151.438 |
| Driftsresultat | 1.251.878 | 1.119.384 |
| Andre finansielle indtægter | 1.688 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -110.310 | -58.054 |
| Resultat før skat | 1.143.256 | 1.061.330 |
| 2 Skat af årets resultat | -251.512 | -233.490 |
| Årets resultat | 891.744 | 827.840 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 890.000 | 827.000 |
| Overføres til overført resultat | 1.744 | 840 |
| Disponeret i alt | 891.744 | 827.840 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | <u>13.111.978</u> | <u>13.191.800</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>13.111.978</u> | <u>13.191.800</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>13.111.978</u> | <u>13.191.800</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>152.572</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>152.572</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>126.719</u> | <u>95.180</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>126.719</u> | <u>247.752</u> |
| | Aktiver i alt | <u>13.238.697</u> | <u>13.439.552</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 4.666.861 | 4.665.117 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 890.000 | 827.000 |
| Egenkapital i alt | 5.681.861 | 5.617.117 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.524.125 | 1.426.459 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.524.125 | 1.426.459 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.965.563 | 4.435.966 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.965.563 | 4.435.966 |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 482.464 | 478.807 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 1.175.000 | 1.175.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 67.208 | 0 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 153.846 | 142.780 |
| Anden gæld | 178.630 | 153.423 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.067.148 | 1.960.010 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.032.711 | 6.395.976 |
| Passiver i alt | 13.238.697 | 13.439.552 |
| | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital t.kr. | Overført resultat t.kr. | Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr. | I alt t.kr. |
|--|-----------------------------|----------------------------|---|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 125 | 4.665 | 827 | 5.617 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -827 | -827 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2 | 890 | 892 |
| | 125 | 4.667 | 890 | 5.682 |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | | |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> | | |
| 2. Skat af årets resultat | | | | |
| Skat af årets resultat | 153.846 | 142.780 | | |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>97.666</u> | <u>90.710</u> | | |
| | <u>251.512</u> | <u>233.490</u> | | |
| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> | | |
| 3. Grunde og bygninger | | | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 15.150.411 | 15.110.411 | | |
| Tilgang i årets løb | <u>72.810</u> | <u>40.000</u> | | |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>15.223.221</u> | <u>15.150.411</u> | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | -1.958.611 | -1.807.173 | | |
| Årets afskrivninger | <u>-152.632</u> | <u>-151.438</u> | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | <u>-2.111.243</u> | <u>-1.958.611</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>13.111.978</u> | <u>13.191.800</u> | | |
| 4. Virksomhedskapital | | | | |
| Anpartskapitalen består af 125.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf. | | | | |
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Gæld i alt</u> | <u>Kortfristet</u> | <u>Langfristet</u> | <u>Restgæld</u> |
| | <u>31/12 2023</u> | <u>del af lang-</u> | <u>gæld</u> | <u>efter 5 år</u> |
| | | <u>fristet gæld</u> | <u>31/12 2023</u> | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>4.448.027</u> | <u>482.464</u> | <u>3.965.563</u> | <u>1.988.464</u> |
| | <u>4.448.027</u> | <u>482.464</u> | <u>3.965.563</u> | <u>1.988.464</u> |

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.448 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.112 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kim Eriksen Holding ApS, CVR-nr. 26015308, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LSS EJENDOMME 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen, som primært består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 50 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LSS EJENDOMME ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.