

## **LSS Ejendomme ApS**

**Elgårdsminde 55**

**8382 Hinnerup**

**CVR-nummer 33163932**

## **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. marts 2021

---

Kim Eriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

LSS Ejendomme ApS  
Elgårdsminde 55  
8382 Hinnerup

Hjemstedskommune: Favrskov  
CVR-nummer: 33163932  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Kim Christoffer Eriksen

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Aalborgvej 51  
9560 Hadsund

Kontaktpersoner:

Michael Carstens  
Torbjørn Nielsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for LSS Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søften, 15. marts 2021

**Direktionen:**

Kim Christoffer Eriksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i LSS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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, 15. marts 2021

### Dansk Revision Mariagerfjord

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Michael Carstens  
Statsautoriseret revisor  
mne34300

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været administration og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen 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.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Det er endnu uvist hvad konsekvens Covid-19 har for det kommende regnskabsår, men det vurderes ikke at udgøre en yderligere væsentlig nedsættelse af aktiviteten, grundet den påbegyndende vaccination af virussen.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.223.394</b>	<b>1.206</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-151.104	-151
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.072.290</b>	<b>1.055</b>
	Finansielle indtægter	12.087	3
	Finansielle omkostninger	-73.291	-89
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.011.086</b>	<b>968</b>
1	Skat af årets resultat	-222.432	-213
	<b>Årets resultat</b>	<b>788.654</b>	<b>755</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	788.000	755
	Overført resultat	654	0
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>788.654</b>	<b>755</b>
2	Antal beskæftigede		

	2020	2019
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
Grunde og bygninger	13.454.342	13.605
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.454.342</b>	<b>13.605</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.454.342</b>	<b>13.605</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	520.000	448
<b>Tilgodehavender</b>	<b>520.000</b>	<b>448</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>413.885</b>	<b>543</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>933.885</b>	<b>991</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.388.227</b>	<b>14.597</b>



		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
3	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	4.663.491	4.663
	Foreslået udbytte	788.000	755
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.576.491</b>	<b>5.543</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.253.765	1.172
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.253.765</b>	<b>1.172</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.401.096	5.924
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.401.096</b>	<b>5.924</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	505.119	487
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.175.000	1.175
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.880	10
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	140.448	131
	Anden gæld	310.429	155
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.156.875</b>	<b>1.958</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.557.972</b>	<b>7.882</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.388.227</b>	<b>14.597</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo primo	125	4.663	755	5.543
Udbetalt udbytte	0	0	-755	-755
Årets resultat	0	1	788	789
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>4.663</b>	<b>788</b>	<b>5.576</b>

		2020	2019
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	140.448	131
	Regulering af udskudt skat	81.984	82
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>222.432</b>	<b>213</b>
<b>2</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.395.693	3.901
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kim Eriksen Holding ApS for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.906, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 13.454.		

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraxis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og indeståender, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Kim Christoffer Eriksen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-116531905630

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-04-04 10:22:16Z

NEM ID 

## Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-04-06 06:10:46Z

NEM ID 

## Kim Christoffer Eriksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-116531905630

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-04-06 16:22:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 70125-VN1J2C-V18E1-8ZZEO-S6NP4-00A76

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 tidsstempelt 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](mailto: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>