

Ejendomsselskabet Læstedet 1

ApS

Strindbergsvej 98
2500 Valby

CVR-nr. 37520403

Årsrapport 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 21. juni 2021

Peter Kusk Nørøxe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Læsteden 1 ApS
Strindbergsvej 98
2500 Valby

CVR-nr.: 37520403

Direktion

Peter Kusk Nørøxe
Thomas Kusk Nørøxe

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Daniel Castiblanco Jakobsen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Læstedet 1 ApS' hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendommen, beliggende Læstedet 1, 2500 Valby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -128.830.

Årets underskud anses for, at være i overensstemmelse med de forventninger ledelsen havde stillet for året.

Som følge af årets, samt tidligere års, underskud er selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 negativ med DKK -450.753. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen kan reableres ved egen indtjening i løbet af de kommende år.

Den forventede udvikling

Der forventes en forbedring af resultatet for det kommende år.

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning påbegyndt opførelse af en projektejendom, som forventes at være færdig i løbet af det kommende år.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabet råder over tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at finansiere driften samt til at betale forpligtelser i takt med at de forfalder.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Læstedet 1 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 21. juni 2021

I direktionen

Peter Kusk Nørøxe
Administrerende Direktør

Thomas Kusk Nørøxe
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Ejendomsselskabet Læstedet 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Læstedet 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisorer's 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 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.

Søborg, den 21. juni 2021

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Daniel Castiblanco Jakobsen

Statsautoriseret revisor

mne45858

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Andre driftsindtægter" samt "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Administrationsomkostninger
- Ejendomsomkostninger

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	30%

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse.

Småaktiver med en levetid på under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske concernselskaber med Igalo Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem concernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 under liggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab		-6.313	-17.139
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-65.615	-65.615
Resultat af primær drift		-71.928	-82.754
Øvrige finansielle omkostninger	3	-93.238	-86.735
Resultat før skat		-165.166	-169.489
Skat af årets resultat	4	36.336	37.288
Årets resultat		-128.830	-132.201

Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-128.830	-132.201
Årets resultat	-128.830	-132.201

Aktiver

	Note	31-12-2020 DKK	31-12-2019 DKK
Grunde og bygninger		4.355.894	4.421.509
Materielle anlægsaktiver under opførelse		298.865	141.194
Materielle anlægsaktiver	5	4.654.759	4.562.703
Anlægsaktiver		4.654.759	4.562.703
Andre tilgodehavender		37.921	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	0	6.770
Udskudte skatteaktiver	4	123.960	92.772
Tilgodehavender		161.881	99.542
Omsætningsaktiver		161.881	99.542
Aktiver i alt		4.816.640	4.662.245

Passiver

	Note	31-12-2020 DKK	31-12-2019 DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-500.753	-371.923
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		-450.753	-321.923
Gæld til kreditinstitutter		2.008.000	2.156.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.008.000	2.156.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		148.000	148.000
Gæld til kreditinstitutter		20.399	12.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.078.642	2.650.452
Kortfristede gældsforpligtelser		3.259.393	2.828.168
Gældsforpligtelser		5.267.393	4.984.168
Passiver i alt		4.816.640	4.662.245
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2019	50.000	-239.722	0	-189.722
Overført via resultatdisponeringen		-132.201	0	-132.201
Egenkapital pr. 1. januar 2020	50.000	-371.923	0	-321.923
Udbetalt udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		-128.830	0	-128.830
Egenkapital pr. 31. december 2020	50.000	-500.753	0	-450.753

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 er negativ med t.kr. 451. Selskabet er finansieret ved lån fra tilknyttede virksomheder, som pr. 31.12.20 udgør t.kr. 3.085. Gæld til tilknyttede virksomheder tilbagebetales, når likviditeten tillader det. På baggrund af ovenstående er det ledelsens opfattelse at selskabet disponerer over tilstrækkelig likviditet til finansiering af selskabets drift samt til at betale forpligtelser i takt med at de forfalder. Der henvises tillige til ledelsesberetningens afsnit "Den forventede udvikling".

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	65.615	65.615
I alt	<u>65.615</u>	<u>65.615</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	64.960	57.886
Øvrige finansielle omkostninger	28.278	28.849
I alt	<u>93.238</u>	<u>86.735</u>

Noter

4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2020	-6.770	-92.772		
Betalt vedrørende tidligere år	6.770			
Skat af årets resultat	-5.148	-31.188	-36.336	-37.288
Skyldig pr. 31. december 2020	-5.148	-123.960		
Skat af årets resultat			-36.336	-37.288
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende	0	-123.960		
Kortfristede gældsforpligtelser	-5.148			
I alt	-5.148	-123.960		

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsak- tiver under opførelse	I alt	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2020	4.686.804	141.194	4.827.998	4.702.292
Tilgang i året	0	157.671	157.671	125.706
Kostpris pr. 31. december 2020	4.686.804	298.865	4.985.669	4.827.998
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2020	-265.295	0	-265.295	-199.680
Årets afskrivninger	-65.615		-65.615	-65.615
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-330.910	0	-330.910	-265.295
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	4.355.894	298.865	4.654.759	4.562.703

Noter

6. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	DKK	DKK
Gæld til kreditinstitutter	2.156.000	2.304.000
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.156.000</u>	<u>2.304.000</u>
Gæld til kreditinstitutter	148.000	148.000
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	<u>148.000</u>	<u>148.000</u>
Gæld til kreditinstitutter	1.416.000	1.564.000
Gæld, der forfalder efter fem år	<u>1.416.000</u>	<u>1.564.000</u>

7. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Læstedet 1 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Kusk Nørøxe

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-726876199965

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-06-28 11:15:37Z

NEM ID 

Thomas Kusk Nørøxe

Direktør

Serienummer: 19740810xxxx

IP: 31.3.xxx.xxx

2021-06-28 19:35:04Z



Daniel C. Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:81743404

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-06-29 07:05:55Z

NEM ID 

Peter Kusk Nørøxe

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-726876199965

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-06-29 07:44:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WYUZZB-0G8IF-A3M3D-1GYT6-ESB77-3IEEP

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>