

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2019

Læhegnet ApS
Kirstinehøj 14, 1.
2770 Kastrup

CVR nr. 37615080

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 22. april 2020

Dirigent

Jan Kjær

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Læhegnet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Selskabets årsrapport for 2019 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 21. april 2020

Direktion

Jan Kjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Læhegnet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Læhegnet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, 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.

Ringsted, den 21. april 2020

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læhegnet ApS for regnskabsåret 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger til drift af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendomme er afhændet i indeværende regnskabsår.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Varebeholdninger, ejendomme til videresalg

Varebeholdninger består af selskabets beholdninger af grunde og bygninger til videresalg. Varebeholdningerne måles til kostpris med tillæg af afholdte udviklings- og forbedringsomkostninger på ejendommene, så som materialer, løn og andre direkte produktionsomkostninger.

Eventuelle renter vedrørende ejendommene tillægges ikke beholdningerne.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	9.440.831	792.125
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	59.473
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	9.440.831	851.598
Andre finansielle indtægter	62	0
Øvrige finansielle omkostninger	-467.505	-335.016
RESULTAT FØR SKAT	8.973.388	516.582
Skat af årets resultat	-1.993.382	-132.373
ÅRETS RESULTAT	6.980.006	384.209
1. Særlige poster		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	6.980.006	384.209
Disponeret i alt	6.980.006	384.209

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
Investeringsejendomme	0	24.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	24.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
Ejendomme til videresalg	9.200.000	0
Varebeholdninger i alt	9.200.000	0
Tilgodehavender fra salg	14.561	27.753
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	144.433	22.433
Andre tilgodehavender	38.125.129	62.000
Tilgodehavender i alt	38.284.123	112.186
Likvide beholdninger	15.858	186.810
Likvide beholdninger i alt	15.858	186.810
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	47.499.981	298.996
AKTIVER I ALT	47.499.981	24.798.996

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
2. Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	12.496.111	5.516.105
EGENKAPITAL I ALT	12.546.111	5.566.105
Hensættelser til udskudt skat	0	1.059.198
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	0	1.059.198
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	12.510.350
Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.667.838
Anden gæld	0	703.195
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	15.881.383
Kortfristet andel af langfristet gæld	15.178.320	1.070.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.861.129	172.248
Gæld til tilknyttede virksomheder	281.248	0
Selskabsskat	3.190.080	0
Anden gæld	9.200.000	6.213
Periodeafgrænsningsposter	0	270.756
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.243.093	773.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	34.953.870	2.292.310
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	34.953.870	18.173.693
PASSIVER I ALT	47.499.981	24.798.996
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Særlige poster		
Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten		
Avance ved afhændelse af ejendomme	7.718.389	0
Særlige poster i alt	7.718.389	0
2. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Primo	50.000	50.000
Ultimo	50.000	50.000
Overført resultat		
Primo	5.516.105	5.131.896
Overført fra resultatdisponering	6.980.006	384.209
Ultimo	12.496.111	5.516.105
Egenkapital ultimo	12.546.111	5.566.105

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet består i handel med ejendomme samt drift og udlejning af ejendommene Læhegnet 71, 73 og 75, 2620 Albertslund. Selskabet har på skæringsdagen for regnskabsafslutningen afhændet selskabets udlejningsejendomme.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 12.512, er der givet pant i grunde og bygninger eller den tilgodehavende afståelsessum for disse.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut stor t.kr. 2.666, er der deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.000 ligeledes med pant i grunde og bygninger eller den tilgodehavende afståelsessum for disse.

6. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Kjær

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-682973094012
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 09:40:56
Underskrevet med NemID

Jan Kjær

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-682973094012
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 09:40:56
Underskrevet med NemID

Tom Sønderup

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019958738
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 11:32:54
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5b0df857QPqZ57011746

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.