

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

**LS Ejendomme Osted ApS**  
Alfarvejen 61, Osted  
4320 Lejre

CVR nr. 38509489

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 28. maj 2021

**Dirigent**

Leif Søholm

## Indholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                  | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5  |
| Resultatopgørelse 1. januar- 31. december       | 8  |
| Balance pr. 31. december                        | 9  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 11 |
| Noter   | 12 |

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for LS Ejendomme Osted 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Selskabets årsrapport for 2020 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Osted, den 20. maj 2021

## Direktion

Leif Søholm

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i LS Ejendomme Osted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LS Ejendomme Osted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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 20. maj 2021

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LS Ejendomme Osted ApS for regnskabsåret 2020 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, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

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

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi 0-50%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## 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.

## Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

| Note                                   | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste                      | 775.168        | 465.511        |
| 1. Personalemkostninger                | -181.515       | 0              |
| 2. Afskrivninger og nedskrivninger     | -150.000       | -150.000       |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>       | <b>443.653</b> | <b>315.511</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger        | -40.790        | -50.106        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>402.863</b> | <b>265.405</b> |
| Skat af årets resultat                 | -87.457        | -58.851        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>315.406</b> | <b>206.554</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 315.406        | 206.554        |
| <b>Disponeret i alt</b>                | <b>315.406</b> | <b>206.554</b> |



## Balance pr. 31. december

| Note   | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          | 13.800.000        | 13.950.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>13.800.000</b> | <b>13.950.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   | <b>13.800.000</b> | <b>13.950.000</b> |
| <br>   |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 258.858           |
| Andre tilgodehavender                        | 56.056            | 25.177            |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 0                 | 606               |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>56.056</b>     | <b>284.641</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| Likvide beholdninger                         | 664.316           | 334.434           |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | <b>664.316</b>    | <b>334.434</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <b>720.372</b>    | <b>619.075</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>14.520.372</b> | <b>14.569.075</b> |

## Balance pr. 31. december

| Note   | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                           |                   |                   |
| Virksomhedskapital                           | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                            | 9.820.151         | 9.504.745         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     | <b>9.870.151</b>  | <b>9.554.745</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                | 2.241.292         | 2.213.264         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>          | <b>2.241.292</b>  | <b>2.213.264</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>    |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 1.011.715         | 1.418.383         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.011.715</b>  | <b>1.418.383</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Kortfristet andel af langfristet gæld        | 425.000           | 420.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 11.594            | 229.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 699.142           | 0                 |
| Selskabsskat                                 | 60.605            | 0                 |
| Anden gæld                                   | 182.695           | 715.505           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse        | 18.178            | 18.178            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.397.214</b>  | <b>1.382.683</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>              | <b>2.408.929</b>  | <b>2.801.066</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <b>14.520.372</b> | <b>14.569.075</b> |
| <br>   |                   |                   |
| 4. Væsentlige aktiviteter                    |                   |                   |
| 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                  | 2020             | 2019             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Virksomhedskapital</b>        |                  |                  |
| Primo                            | 50.000           | 50.000           |
| <b>Ultimo</b>                    | <b>50.000</b>    | <b>50.000</b>    |
| <b>Overført resultat</b>         |                  |                  |
| Primo                            | 9.504.745        | 9.298.191        |
| Overført fra resultatdisponering | 315.406          | 206.554          |
| <b>Ultimo</b>                    | <b>9.820.151</b> | <b>9.504.745</b> |
| <b>Egenkapital ultimo</b>        | <b>9.870.151</b> | <b>9.554.745</b> |

## Noter

---

|  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>              |                |                |
| Lønninger                                    | 179.243        | 0              |
| Andre udgifter til social sikring            | 2.272          | 0              |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>           | <b>181.515</b> | <b>0</b>       |
| <br>   |                |                |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit      | 1              | 0              |
| <br>   |                |                |
| <b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>    |                |                |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver       | 150.000        | 150.000        |
| <b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b> | <b>150.000</b> | <b>150.000</b> |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 0 efter 5 år.

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at investere i og administrere fast ejendom og dermed beslægtede virksomhed.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor t.kr. 1.436, er der udstedt pantebrev på t.kr. 3.598, i grunde og bygninger.

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.

## Leif Søholm

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-005125614413  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 07:53:00  
Underskrevet med NemID

## Leif Søholm

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-005125614413  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 07:53:00  
Underskrevet med NemID

## Ole Andersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019820986  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 07:57:09  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 41aa8564Pu0242445186

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](http://www.esignatur.dk).