

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

**LS Ejendomme Osted ApS**

Bentvedsvej 19  
4581 Rørvig

CVR nr. 38509489

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 13. februar 2023

**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

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Selskabets årsrapport for 2022 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rørvig, den 7. februar 2023

## 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisoreres 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 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 7. februar 2023

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

Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LS Ejendomme Osted ApS for regnskabsåret 2022 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 og andre eksterne omkostninger .

### 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. .

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

Materielle anlægsaktiver 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Tilgodehavender

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 nettorealisationsværdi.

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.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	1.426.200	1.188.625
1. Personaleomkostninger	-181.376	-391.452
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-220.704	-165.704
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.024.120</b>	<b>631.469</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-22.748	-32.984
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.001.372</b>	<b>598.485</b>
Skat af årets resultat	-220.991	-131.680
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>780.381</b>	<b>466.805</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	780.381	466.805
<b>Disponeret i alt</b>	<b>780.381</b>	<b>466.805</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	14.198.808	14.419.512
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.198.808</b>	<b>14.419.512</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.198.808</b>	<b>14.419.512</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.500</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	411.497	467.660
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>411.497</b>	<b>467.660</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>423.997</b>	<b>467.660</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>14.622.805</b>	<b>14.887.172</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.067.338	10.286.957
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>11.117.338</b>	<b>10.336.957</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.292.158	2.272.775
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.292.158</b>	<b>2.272.775</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	216.243	626.015
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>216.243</b>	<b>626.015</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	405.000	405.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	513.497
Selskabsskat	200.920	100.197
Anden gæld	378.646	632.731
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>997.066</b>	<b>1.651.425</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.213.309</b>	<b>2.277.440</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>14.622.805</b>	<b>14.887.172</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2022	2021
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	10.286.957	9.820.152
Overført fra resultatdisponering	780.381	466.805
<b>Ultimo</b>	<b>11.067.338</b>	<b>10.286.957</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>11.117.338</b>	<b>10.336.957</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	179.243	389.275
Andre udgifter til social sikring	2.133	2.177
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>181.376</b>	<b>391.452</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	220.704	165.704
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>220.704</b>	<b>165.704</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af langfristet gæld forfalder kr. 0 efter 5 år.		
<b>4. Væsentlige aktiviteter</b>		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i at investere i og administrere fast ejendom og dermed beslægtede virksomhed.		
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor t.kr. 621, er der udstedt pantebrev på t.kr. 3.598, i grunde og bygninger.		
<b>6. Eventualposter</b>		
Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse 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.

## Leif Søholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leif Søholm

Dirigent

ID: ec1e353e-11a9-40d7-bf77-123ae728f5af

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2023 kl.: 09:09:44

Underskrevet med MitID



## Leif Søholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leif Søholm

Direktør

ID: ec1e353e-11a9-40d7-bf77-123ae728f5af

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2023 kl.: 09:09:44

Underskrevet med MitID



## Ole Rygaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Rygaard Andersen

Revisor

ID: a128132d-5559-40e0-a2eb-0cddc0806698

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2023 kl.: 09:15:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7adf3ayWUqZ249397334

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).