RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk
www.rsm.dk

LLS Ejendomme ApS

I.Verlingsvej 2, 7080 Børkop

CVR-nr. 40 59 13 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2021.

Lasse Holm Simonsen
Dirigent

RSM Danmark er medlem af RSM netværket og driver virksomhed under navnet RSM. RSM er et virksomhedsnavn, som anvendes af medlemmer af RSM netværket. Ethvert medlem af RSM netværket er et uafhængigt revisions- og rådgivningsfirma, som udøver virksomhed i eget navn. RSM netværket er ikke en selvstændig juridisk enhed i nogen jurisdiktion.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for LLS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 25. maj 2021

Direktion

Lasse Holm Simonsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i LLS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LLS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske 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.

Fredericia, den 25. maj 2021

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	LLS Ejendomme ApS I.Verlingsvej 2 7080 Børkop	
	CVR-nr.:	40 59 13 70
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Holm Simonsen	
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia	
Dattervirksomhed	SimConsulting ApS, Børkop	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet er at eje kapitalandele i datterselskaber, foretage investeringsvirksomhed i form af investeringsejendomme samt formuepleje i øvrigt.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Den regnskabsmæssige behandling for værdiansættelse af grunde og bygninger er ændret, hvorefter dette nu værdiansættes som investeringsejendom. Ændringen har ikke ført til en opskrivning af investeringsejendom og ingen tilsvarende opskrivning af egenkapitalen. Dette er indarbejdet i årsrapportens sammenligningstal for regnskabsåret 2019. Der er ikke yderligere foretaget en regulering af resultatet for 2019.

Årets resultat og økonomiske udvikling svarer til forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2020	2019
	Bruttofortjeneste	**67.034**	**-19.449**
1	Personaleomkostninger	-62.612	-22.500
	Resultat før finansielle poster	**4.422**	**-41.949**
	Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	115.140	2.280.259
2	Øvrige finansielle omkostninger	-68.665	-25.155
	Resultat før skat	**50.897**	**2.213.155**
	Skat af årets resultat	12.826	14.615
	Årets resultat	**63.723**	**2.227.770**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.895.399	0
	Udbytte for regnskabsåret	56.500	108.000
	Overføres til overført resultat	0	2.119.770
	Disponeret fra overført resultat	-1.888.176	0
	Disponeret i alt	**63.723**	**2.227.770**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	1.800.000	1.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.800.000	1.800.000
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.945.399	2.330.259
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.945.399	2.330.259
	Anlægsaktiver i alt	**3.745.399**	**4.130.259**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.020
	Tilgodehavende selskabsskat	42.826	14.615
	Tilgodehavender i alt	42.826	15.635
	Likvide beholdninger	466.862	245.884
	Omsætningsaktiver i alt	**509.688**	**261.519**
	Aktiver i alt	**4.255.087**	**4.391.778**

Balance 31. december

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.895.399	0
7	Overført resultat	235.437	2.119.770
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	108.000
	Egenkapital i alt	**2.237.336**	**2.277.770**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	546.351	635.582
	Deposita	25.000	25.000
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	571.351	660.582
9	Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.351.130	1.421.000
	Anden gæld	42.770	32.426
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.446.400	1.453.426
	Gældsforpligtelser i alt	**2.017.751**	**2.114.008**
	Passiver i alt	**4.255.087**	**4.391.778**

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

		2020	2019
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	62.205	22.500
	Andre omkostninger til social sikring	284	0
	Personaleomkostninger i øvrigt	123	0
		62.612	**22.500**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	55.652	21.000
	Andre finansielle omkostninger	13.013	4.155
		68.665	**25.155**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2020	1.800.000	0
	Tilgang i årets løb	0	1.800.000
	Kostpris 31. december 2020	**1.800.000**	**1.800.000**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**1.800.000**	**1.800.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 4,4% pa. for beboelses ejendommen.

Ejendommen er en udlejningsejendom beliggende i Børkop by udlejet til beboelse.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 5,4% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 333 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 260 efter skat.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 3,4% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 529 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 413 efter skat.

	31/12 2020	31/12 2019
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2020	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december 2020	**50.000**	**50.000**
Opskrivninger 1. januar 2020	2.280.259	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	115.140	2.280.259
Udbytte	-500.000	0
Opskrivninger 31. december 2020	**1.895.399**	**2.280.259**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**1.945.399**	**2.330.259**

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
SimConsulting ApS	Børkop	100 %

5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	50.000	50.000
	50.000	**50.000**

6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Resultatandel	1.895.399	0
	1.895.399	**0**

	31/12 2020	31/12 2019

7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2020	2.119.770	0
Korrektion af overført resultat primo	3.843	0
Årets overførte overskud eller underskud	-1.888.176	2.119.770
	235.437	**2.119.770**

8. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2020	108.000	0
Udloddet udbytte	-108.000	0
Udbytte for regnskabsåret	56.500	108.000
	56.500	**108.000**

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	591.351	45.000	546.351	366.351
Deposita	25.000	0	25.000	0
	616.351	**45.000**	**571.351**	**366.351**

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 591 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.800 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LLS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Den regnskabsmæssige behandling for værdiansættelse af grunde og bygninger er ændret, hvorefter dette nu værdiansættes som investeringsejendom. Ændringen har ikke ført til en opskrivning af investeringsejendom og ingen tilsvarende opskrivning af egenkapitalen. Dette er indarbejdet i årsrapportens sammenligningstal for regnskabsåret 2019. Der er ikke yderligere foretaget en regulering af resultatet for 2019.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis me tode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

LLS Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.