



LSM Udlejning ApS

**Høve Klitbo 20
4550 Asnæs**

CVR-nr. 40 62 10 32

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2021

Sven Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for LSM Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 28. april 2021

Direktion

Sven Madsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i LSM Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSM Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Asnæs, den 28. april 2021

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
MNE-nr. mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSM Udlejning ApS
Høve Klitbo 20
4550 Asnæs

CVR-nr.: 40 62 10 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Odsherred Kommune

Direktion

Sven Madsen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering samt udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 690.759, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 13.085.490.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LSM Udlejning ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til omkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver består af forudbetalt omkostninger for en længere periode end 1 år.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, 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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|-----------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 891.106 | 757.642 |
| Personaleomkostninger | 1 | -240.000 | -348.000 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 651.106 | 409.642 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 229.950 | -327.299 |
| Resultat før finansielle poster | | 881.056 | 82.343 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -9.326 | -22.549 |
| Resultat før skat | | 871.730 | 59.794 |
| Skat af årets resultat | 3 | -180.971 | -429.884 |
| Årets resultat | | 690.759 | -370.090 |
| | | | |
| Overført resultat | | 690.759 | -370.090 |
| | | 690.759 | -370.090 |

Balance 31. december

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 13.589.000 | 12.295.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 13.589.000 | 12.295.000 |
| Andre tilgodehavender | | 153.033 | 200.495 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 153.033 | 200.495 |
| Anlægsaktiver i alt | | 13.742.033 | 12.495.495 |
| Andre tilgodehavender | | 53.484 | 0 |
| Tilgodehavender | | 53.484 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 1.325.808 | 1.842.140 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.379.292 | 1.842.140 |
| Aktiver i alt | | 15.121.325 | 14.337.635 |

Balance 31. december

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 13.035.490 | 12.344.731 |
| Egenkapital | 5 | 13.085.490 | 12.394.731 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 1.691.983 | 1.631.132 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.691.983 | 1.631.132 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 3.482 | 24.982 |
| Selskabsskat | | 10.120 | 63.888 |
| Skyldige moms og afgifter | | 109.423 | 57.759 |
| Anden gæld | | 57.827 | 14.143 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 23.500 | 11.500 |
| Deposita | | 139.500 | 139.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 343.852 | 311.772 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 343.852 | 311.772 |
| Passiver i alt | | 15.121.325 | 14.337.635 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 50.000 | 12.344.731 | 12.394.731 |
| Årets resultat | 0 | 690.759 | 690.759 |
| Egenkapital 31. december 2020 | <u>50.000</u> | <u>13.035.490</u> | <u>13.085.490</u> |

Noter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | <u>240.000</u> | <u>348.000</u> |
| | <u>240.000</u> | <u>348.000</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>9.326</u> | <u>22.549</u> |
| | <u>9.326</u> | <u>22.549</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 120.120 | 63.888 |
| Årets udskudte skat | <u>60.851</u> | <u>365.996</u> |
| | <u>180.971</u> | <u>429.884</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 8.438.155 |
| Tilgang i årets løb | <u>1.064.050</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>9.502.205</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | 3.856.845 |
| Årets værdireguleringer | <u>229.950</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | <u>4.086.795</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u><u>13.589.000</u></u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75 % - 7,75 % for erhvervsjendomme og i intervallet 4 % - 5 % for boligejendomme. Det kan opgøres til 7,25 % og 4,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | <u>-0,50</u> | <u>0,00</u> | <u>0,50</u> |
| Dagsværdi | <u>14.757.000</u> | <u>13.589.000</u> | <u>12.599.000</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>1.168.000</u> | <u>0</u> | <u>-990.000</u> |

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020 | 1.631.132 | 1.265.136 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | <u>60.851</u> | <u>365.996</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020 | <u><u>1.691.983</u></u> | <u><u>1.631.132</u></u> |
| | | |
| Materielle anlægsaktiver | <u>1.691.983</u> | <u>1.631.132</u> |
| | <u><u>1.691.983</u></u> | <u><u>1.631.132</u></u> |

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 38.000 i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 651.000.

Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for bidrag til ejerforening vedrørende den pågældende ejendom.