



LSM Udlejning ApS

**Høve Klitbo 20
4550 Asnæs**

CVR-nr. 40 62 10 32

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2024

Sven Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 26. april 2024

Direktion

Sven Madsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LSM Udlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LSM Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Asnæs, den 26. april 2024

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

Thomas Roland
Registreret revisor
mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSM Udlejning ApS
Høve Klitbo 20
4550 Asnæs

CVR-nr.: 40 62 10 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et underskud på DKK 1.798.179, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 12.218.738.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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 med fradrag af omkostninger vedrørende ejendomme samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 poster 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 velinformerede 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 2023 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 forudbetalte omkostninger for en længere periode end 1 år.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 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 nettorealisation sværdi.

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	2023 <small>DKK</small>	2022 <small>DKK</small>
Bruttofortjeneste		896.596	917.420
Personaleomkostninger	1	-240.000	-240.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		656.596	677.420
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.005.633	-38.179
Resultat før finansielle poster		-2.349.037	639.241
Finansielle indtægter	2	39.229	1.467
Finansielle omkostninger	3	-356	-11.542
Resultat før skat		-2.310.164	629.166
Skat af årets resultat	4	511.985	-129.636
Årets resultat		-1.798.179	499.530
Overført resultat		-1.798.179	499.530
		-1.798.179	499.530

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		9.824.000	13.719.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>9.824.000</u>	<u>13.719.000</u>
Andre tilgodehavender		10.647	58.109
Finansielle anlægsaktiver		<u>10.647</u>	<u>58.109</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.834.647</u>	<u>13.777.109</u>
Andre tilgodehavender		68.965	122.667
Tilgodehavender		<u>68.965</u>	<u>122.667</u>
Likvide beholdninger		<u>3.782.437</u>	<u>2.156.067</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.851.402</u>	<u>2.278.734</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.686.049</u></u>	<u><u>16.055.843</u></u>

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		12.168.738	13.966.917
Egenkapital	6	12.218.738	14.016.917
Hensættelse til udskudt skat	7	1.089.990	1.732.237
Hensatte forpligtelser i alt		1.089.990	1.732.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.764	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.299	10.299
Selskabsskat		80.262	1.358
Skyldige moms og afgifter		108.412	109.812
Anden gæld		36.684	33.120
Periodeafgrænsningsposter		18.900	17.100
Deposita		120.000	135.000
Kortfristede gældsforpligtelser		377.321	306.689
Gældsforpligtelser i alt		377.321	306.689
Passiver i alt		13.686.049	16.055.843
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	13.966.917	14.016.917
Årets resultat	0	-1.798.179	-1.798.179
Egenkapital 31. december 2023	50.000	12.168.738	12.218.738

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>39.229</u>	<u>1.467</u>
	<u>39.229</u>	<u>1.467</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>356</u>	<u>11.542</u>
	<u>356</u>	<u>11.542</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	130.262	127.358
Årets udskudte skat	<u>-642.247</u>	<u>2.278</u>
	<u>-511.985</u>	<u>129.636</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		9.542.384
Tilgang i årets løb		22.633
Afgang i årets løb		<u>-925.800</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>8.639.217</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar 2023	4.176.616
Årets værdireguleringer	<u>-2.991.833</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.184.783</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>9.824.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,50 % - 8,00 % for erhvervsejendomme og i intervallet 4,75 % - 5,75 % for boligejendomme. Det kan opgøres til 7,50 % og 5,25 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>10.417.000</u>	<u>9.824.000</u>	<u>9.316.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>593.000</u>	<u>0</u>	<u>-508.000</u>

6 Egenkapital

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

Noter

7 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	1.732.237	1.729.959
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-642.247</u>	<u>2.278</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u>1.089.990</u>	<u>1.732.237</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	<u>1.089.990</u>	<u>1.732.237</u>
	<u>1.089.990</u>	<u>1.732.237</u>

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 2023 udgør kr. 682.000.
Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for bidrag til ejerforening vedrørende den pågældende ejendom.