



# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2023

### LS Boligudlejning ApS

Bakkekrogen 3  
7100 Vejle

CVR nr. 41013516

#### Indsender:

Revisionshuset  
Vestergade 19  
8723 Løsning

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 29. juni 2024

#### Dirigent

Kent Skovgaard

REVISIONSHUSET

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

LS Boligudlejning ApS  
Bakkekrogen 3  
7100 Vejle

Email: kent@skovgaard.nu

CVR-nr.: 41013516  
Stiftelsesdato: 16. december 2019  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Kent Skovgaard Jensen

## Revisor

Revisionshuset  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
Vestergade 19  
8723 Løsning

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
29. juni 2024, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom samt anden hermed beslægtt virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023 et resultat før skat på kr. -36.027. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et bedre resultat for 2024.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for LS Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. juni 2024

## **Direktion:**

Kent Skovgaard Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i LS Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LS Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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.

Løsning, den 29. juni 2024

## Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
mne7517

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LS Boligudlejning ApS 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter blandt andet omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

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

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	750.000

Skønnet restværdi revurderes årligt.

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

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger samt indestående i pengeinstitutter og måles til nominal værdi.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	-6.243	36.722
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.006	-6.391
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-9.249</b>	<b>30.331</b>
Andre finansielle indtægter	0	192.056
Andre finansielle omkostninger	-26.778	-56.512
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-36.027</b>	<b>165.875</b>
2. Skat af årets resultat	7.926	-70.935
Andre skatter	35.235	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7.134</b>	<b>94.940</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	7.134	94.940
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.134</b>	<b>94.940</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	828.141	831.147
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>828.141</b>	<b>831.147</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>828.141</b>	<b>831.147</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Skatteaktiv	2.644	1.983
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.644</b>	<b>1.983</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.644</b>	<b>1.983</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>830.785</b>	<b>833.130</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	83.315	76.181
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>123.315</u></b>	<b><u>116.181</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	636.735	80.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>636.735</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	43.558	539.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	19.677	90.213
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>70.735</u></b>	<b><u>636.949</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>707.470</u></b>	<b><u>716.949</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>830.785</u></b>	<b><u>833.130</u></b>
5. Eventualforpligtelser		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 0 0

**2023 2022**

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat -7.265 67.628

Regulering af udskudt skat -661 3.307

**-7.926 70.935**

### Grunde og bygninger

### 3. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo 840.164

**Anskaffelsessum, ultimo 840.164**

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo -9.017

Årets af- og nedskrivninger -3.006

**Af- og nedskrivninger, ultimo -12.023**

#### Bogført værdi, ultimo

**828.141**

**2023 2022**

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år 636.735 80.000

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

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.

## Kent Skovgaard Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kent Skovgaard Jensen

Direktør

ID: e86394f7-669d-42b9-8240-b42a046c9994

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 11:15:18

Underskrevet med MitID



## Svend Erik Bøytler Rahbek

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Erik Rahbek

Revisor

ID: 7035e3c6-230e-43f9-a46e-0d32da4f5cef

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 11:16:06

Underskrevet med MitID



## Kent Skovgaard Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kent Skovgaard Jensen

Dirigent

ID: e86394f7-669d-42b9-8240-b42a046c9994

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 12:44:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3e4b81UwqPM251911521

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).