

*LK Ejendomme Haslev ApS  
Finlandsgade 26,  
4690 Haslev*

*CVR-nr: 42 01 92 91*

*ÅRSRAPPORT  
13. januar - 31. december 2021*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/2 2022

Kim Dørfler Jahnke  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning .....                                  | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 5 |
|---------------------------|---|

**Årsregnskab 13. januar - 31. december 2021**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6  |
| Resultatopgørelse .....        | 7  |
| Balance .....                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse .....     | 10 |
| Noter .....                    | 11 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 13. januar - 31. december 2021 for LK Ejendomme Haslev ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 13. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 7 / 2 2022

### **Direktion**

Kim Dørfler Jahnke

Lars Weber Bøgelund-Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i LK Ejendomme Haslev ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LK Ejendomme Haslev ApS for perioden 13. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisorers 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 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.

Greve, den 7 / 2 2022

Sebisa ApS

CVR-nr.: 35207422

Steen Fugmann  
Registreret revisor  
mne2727

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

LK Ejendomme Haslev ApS  
Finlandsgade 26,  
4690 Haslev

CVR-nr.: 42 01 92 91

Regnskabsår: 13. januar - 31. december

**Direktion**

Kim Dørfler Jahnke  
Lars Weber Bøgelund-Hansen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for LK Ejendomme Haslev ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontor m.v.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante 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 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 beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

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



RESULTATOPGØRELSE  
13. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

|  | 2021            |
|--|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         | <b>1.432</b>    |
|  | <hr/>           |
| Andre finansielle omkostninger .....   | 145.383-        |
|  | <hr/>           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         | <b>143.951-</b> |
|  | <hr/>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            | <b>143.951-</b> |
|  | <hr/> <hr/>     |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                 |
| Overført resultat .....                | 143.951-        |
|  | <hr/>           |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....          | <b>143.951-</b> |
|  | <hr/> <hr/>     |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

|                                       | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....              | 2.654.483        |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b> | <b>2.654.483</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>            | <b>2.654.483</b> |
| <br>                                  |                  |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>     | <b>172.118</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>         | <b>172.118</b>   |
| <br>                                  |                  |
| <b>AKTIVER.....</b>                   | <b>2.826.601</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

|  | 2021             |
|--|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                    | 40.000           |
| Overført resultat .....                                    | 143.951-         |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                                   | <b>103.951-</b>  |
| <br>   |                  |
| Prioritetsgæld .....                                       | 1.597.456        |
| Kreditinstitutter .....                                    | 659.575          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                | <b>2.257.031</b> |
| <br>   |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 103.700          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                     | 554.020          |
| Anden gæld .....   | 15.801           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>673.521</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>2.930.552</b> |
| <br>   |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>2.826.601</b> |

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2021            |
|--|-----------------|
| Virksomhedskapital primo .....         | 40.000          |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b> | <b>40.000</b>   |
| Årets resultat .....                   | 143.951-        |
| <b>Overført resultat ultimo.....</b>   | <b>143.951-</b> |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>               | <b>103.951-</b> |

NOTER

2021

**1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst gældsbreve til kreditforeningen på kr. 1.732.000 for en restgæld på kr. 1.669.356.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 550.000 til sikkerhed for bankengagement.