

# **LSI Ejendomme ApS**

**C.F. Tietgens Vej 23, Taulov  
7000 Fredericia**

**CVR-nr. 42 38 81 30**

**Årsrapport for 2021  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2022

---

Nikolai Sejr Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for LSI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. maj 2022

### Direktion

Leif Sejr Sørensen  
direktør

Nikolai Sejr Sørensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i LSI Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LSI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 25. maj 2022

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34151

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LSI Ejendomme ApS  
C.F. Tietgens Vej 23, Taulov  
7000 Fredericia

Telefon: 69 60 60 00

CVR-nr.: 42 38 81 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 16. april 2021

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Fredericia

### Direktion

Leif Sejr Sørensen, direktør  
Nikolai Sejr Sørensen, direktør

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvet 7, 1.  
8600 Silkeborg

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Nikolai Sejr Sørensen Holding ApS

Koncernrapporten for Nikolai Sejr Sørensen Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse:

C. F. Tietgens Vej 23, 7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje erhvervsejendomme samt varetage formueforvaltning og anden investeringsvirksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.064.235, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 14.916.117.

### **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 LSI Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 forsvinde fra 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, over den periode den hidrører, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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.

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 netto-realiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering 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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.100.063</b>	<b>2.974.347</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-456.130</u>	<u>-311.591</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.643.933</b>	<b>2.662.756</b>
Finansielle indtægter	1	165.507	237.696
Finansielle omkostninger	2	<u>-173.315</u>	<u>-164.216</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.636.125</b>	<b>2.736.236</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-571.890</u>	<u>-591.245</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.064.235</u></b>	<b><u>2.144.991</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.064.235</u>	<u>2.144.991</u>
		<b><u>2.064.235</u></b>	<b><u>2.144.991</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>22.896.227</u>	<u>22.259.886</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>22.896.227</b></u>	<u><b>22.259.886</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.896.227</b></u>	<u><b>22.259.886</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>4.668.686</u>	<u>1.941.009</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.668.686</b></u>	<u><b>1.941.009</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.668.686</b></u>	<u><b>1.941.009</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>27.564.913</b></u></u>	<u><u><b>24.200.895</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		14.876.117	12.811.882
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.916.117</u></b>	<b><u>12.851.882</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.479.000	1.314.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.479.000</u></b>	<b><u>1.314.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.521.207	9.066.027
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>8.521.207</u></b>	<b><u>9.066.027</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	547.648	544.054
Kreditinstitutter		31.939	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		668.029	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		831.575	404.932
Anden gæld		569.398	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.648.589</u></b>	<b><u>968.986</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.169.796</u></b>	<b><u>10.035.013</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>27.564.913</u></b>	<b><u>24.200.895</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	12.811.882	12.851.882
Årets resultat	0	2.064.235	2.064.235
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>14.876.117</b>	<b>14.916.117</b>

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	0	0	0
Nettoeffekt som følge af spaltning efter sammenlægningsmetoden	40.000	10.666.891	10.706.891
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	40.000	10.666.891	10.706.891
Årets resultat	0	2.144.991	2.144.991
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>12.811.882</b>	<b>12.851.882</b>

**Noter**

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter mv. fra tilknyttede virksomheder	165.507	237.696
	<u><b>165.507</b></u>	<u><b>237.696</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.153	0
Andre finansielle omkostninger	157.162	164.216
	<u><b>173.315</b></u>	<u><b>164.216</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	406.890	404.932
Årets udskudte skat	165.000	186.313
	<u><b>571.890</b></u>	<u><b>591.245</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		24.338.071
Tilgang i årets løb		<u>1.031.260</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>25.369.331</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		2.078.185
Årets afskrivninger		<u>394.919</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>2.473.104</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>22.896.227</b></u>



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.610.081	9.068.855	547.648	6.361.261
	<b>9.610.081</b>	<b>9.068.855</b>	<b>547.648</b>	<b>6.361.261</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nikolai Sejr Sørensen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet hæfter sammen med søsterselskabet LS Intertank ApS for forpligtelser der bestod på spaltningstidspunktet (Universal succession).

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.124, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 22.896.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut / koncernramme, t.kr. 10.000, er der givet pant i samme med nom. t.kr. 7.554.

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.

### Nikolai Sejr Sørensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-019730820163  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 13:15:53  
Underskrevet med NemID

### Leif Sejr Sørensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-503201937208  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 07:46:06  
Underskrevet med NemID

### Jens Villemann

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
På vegne af Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartners...  
PID: 9208-2002-2-256602991976  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 08:48:58  
Underskrevet med NemID

### Nikolai Sejr Sørensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-019730820163  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 08:58:42  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d4cae5QjgZX247874573

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).