

# **LM Ejendom ApS**

Borrevænget 6,

4270 Høng

CVR-nr. 42643025

## **Årsrapport for 2021/22 (regnskabsperioden 18.8.2021 - 30.9.2022)**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-03-2023

---

Martin Cloos Ladefoged  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18-08-2021 - 30-09-2022 for LM Ejendom 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. 30-09-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18-08-2021 - 30-09-2022.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 15-03-2023

### Direktion

Martin Cloos Ladefoged  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i LM Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LM Ejendom ApS for regnskabsåret 18-08-2021 - 30-09-2022 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Slagelse, den 15-03-2023

### Revisionscentret v/Jesper Thygesen

CVR-nr. 10352231

Jesper Thygesen  
Godkendt revisor, FDR  
mne12363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LM Ejendom ApS Borrevænget 6, 4270 Høng
CVR-nr.	42643025
Stiftelsesdato	18-08-2021
Regnskabsår	18-08-2021 - 30-09-2022
<b>Direktion</b>	Martin Cloos Ladefoged, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionscentret v/Jesper Thygesen Nytorv 6, 1.sal 4200 Slagelse CVR-nr. 10352231

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for LM Ejendom ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2021/22 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som er periodiseret i forhold til lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	20-60%

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kurstab- og kursgevinster vedr. handel med aktier samt låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af tilgodehavender, som ikke stammer fra salg af varer og tjenesteydelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser og leverandørgæld indregnes til nominel værdi.

#### Anden gæld

Anden gæld måles til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>32.107</b>
Personaleomkostninger	1	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.289
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.818</b>
Finansielle omkostninger		-120.519
<b>Resultat før skat</b>		<b>-104.701</b>
Skat af årets resultat	2	19.451
<b>Årets resultat</b>		<b>-85.250</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-85.250
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-85.250</b>

**Balance 30. september 2022**

	Note	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	3	2.093.406
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.093.406</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.093.406</u>
Udskudte skatteaktiver		19.451
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.451</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>314</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>19.765</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.113.171</u>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-85.250
<b>Egenkapital</b>		<b>-45.250</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.071.688
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		934.256
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.005.944</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		48.584
Gæld til banker		47.693
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.000
Deposita		32.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>152.477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.158.421</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.113.171</b>
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7	
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	8	

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 18-08-2021	40.000		40.000
Årets resultat		-85.250	-85.250
<b>Egenkapital 30-09-2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-85.250</b>	<b>-45.250</b>

Selskabet er stiftet 18.8.2021.

## Noter

	<b>2021/22</b>		
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede			<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat			<u>19.451</u>
			<u><b>19.451</b></u>
			<b>2022</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer			<u>2.109.695</u>
<b>Kostpris ultimo</b>			<u><b>2.109.695</b></u>
Årets afskrivninger			<u>-16.289</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<u><b>-16.289</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<u><b>2.093.406</b></u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.071.688	48.584	874.368
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>934.256</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.005.944</b></u>	<u><b>48.584</b></u>	<u><b>874.368</b></u>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Mayfarm Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Som sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen Byskovparken er der givet sikkerhed i de 3 ejendomme med i alt tkr. 147. Der skyldes ikke noget til ejerforeningen på balancedagen.

Som sikkerhed for 3 kreditforeningslån (restgæld tkr. 1.120), har Nordea Kredit pant i ejendommene med pantebreve på i alt tkr. 1.316.

Ejendommene har en regnskabsmæssig værdi på tkr. 2.093 på balancedagen.

## 7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomheden udlejer 3 beboelsesejendomme (ejerlejligheder).

## 8. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Ingen.

## Noter

### 9. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	0	0	0