

*LN Ejendomsudlejning ApS  
Lagervej 4,  
6261 Bredebro*

*CVR-nr: 42 87 74 25*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/9 2023

Lars Nielsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for LN Ejendomsudlejning ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredbro, den 5/9 2023

### **Direktion**

Lars Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i LN Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LN Ejendomsudlejning ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 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 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.

Løgumkloster, den 5/9 2023

DSH-Revision ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen  
Registreret Revisor, mne3835  
*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	LN Ejendomsudlejning ApS Lagervej 4, 6261 Bredebro
	CVR-nr.: 42 87 74 25 Stiftet: 30. november 2021 Kommune: Tønder Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Lars Nielsen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Bredebro Storegade 25 6261 Bredebro
<b>Revisor</b>	DSH-Revision Storegade 17 6240 Løgumkloster
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 5 september 2023.

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i og udlejning af ejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2022-2023 er følgende usikkerhed om regning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5
106	1.098	989	899	824	760

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0
180	914	853	800	753	711

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5
84	889	800	727	667	615

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for LN Ejendomsudlejning ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, nettoomsætning med fradrag af investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

## **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **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 beskatningsregler, måles udskudt skat på



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. juli 2022 til 30. juni 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>16.144</b>	<b>21.823-</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>16.144</b>	<b>21.823-</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	105.060	201.667
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>121.204</b>	<b>179.844</b>
Andre finansielle indtægter .....	11	0
Andre finansielle omkostninger .....	75.987-	16.783-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>45.228</b>	<b>163.061</b>
Skat af årets resultat .....	11.490-	37.414-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>33.738</b>	<b>125.647</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	33.738	125.647
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>33.738</b>	<b>125.647</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme.....	2.425.000	700.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.425.000</b>	<b>700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.425.000</b>	<b>700.000</b>
Selskabsskat .....	40.125	12.748
Periodeafgrænsningsposter.....	12.462	4.095
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>52.587</b>	<b>16.843</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>72.587</b>	<b>16.843</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.497.587</b>	<b>716.843</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	80.000	40.000
Overført resultat .....	159.385	125.647
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>239.385</b>	<b>165.647</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	89.029	50.162
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>89.029</b>	<b>50.162</b>
Prioritetsgæld .....	685.430	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	3.142	0
Deposita.....	17.110	0
Anden gæld .....	102.018	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>807.700</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	14.800	0
Kreditinstitutter .....	1.306.977	492.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	29.899	4.683
Anden gæld .....	8.870	4.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	927	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.361.473</b>	<b>501.034</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.169.173</b>	<b>501.034</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.497.587</b>	<b>716.843</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Investeringsejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Anskaffelsessum primo .....	498.333
Tilgang i årets løb.....	1.619.940
	<hr/>
Saldo før afskrivning 30. juni 2023	2.118.273
	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	201.667
Årets opskrivninger .....	111.310
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2023	312.977
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger.....	6.250-
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023	6.250-
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>2.425.000</b>
	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	700.230	14.800	652.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	3.142	0	0
Deposita.....	17.110	0	0
Anden gæld .....	102.018	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>822.500</b>	<b>14.800</b>	<b>652.500</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er pant i ejendommen Søndergade 33 Bredebro. Den bogførte værdi udgør kr. 900.000. Gældsforpligtelsen udgør kr. 728.019.

