



# Revisionsfirmaet Georg Mathiasen

Registrerede revisorer  
Vølundsvej 6, Torvet, 8230 Åbyhøj

**LSE Rønde ApS**  
Århusvej 29, Ugelbølle  
8410 Rønde

**Cvr-nr. 72 17 06 28**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**  
**(39. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/11 2022

Lars Sørensen  
Dirigent

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  
**FSK\***



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter.....	15



SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

LSE Rønde ApS  
Århusvej 29  
Ugelbølle  
8410 Rønde

Telefon: 40 51 13 11

CVR-nr.: 72 17 06 28

Stiftet: 30. april 1983

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Lars Sørensen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Georg Mathiasen  
Registrerede revisorer  
Vølundsvej 6  
8230 Åbyhøj

Kontaktperson: Henrik Ry Mathiasen



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for LSE Rønde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 5. september 2022

**Direktion**

Lars Sørensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejeren i LSE Rønde ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LSE Rønde ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Åbyhøj, den 5. september 2022

**REVISIONSFIRMAET GEORG MATHIASEN**

**REGISTREREDE REVISORER**

Cvr-nr. 72430816

Peter Ry Mathiasen

Registreret revisor HD

Medlem af FSR - danske revisorer

mne1022



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for LSE Rønde ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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, investeringsejendommenes 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Posten omfatter bl.a. ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse vedrørende selskabets udlejningsejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Posten omfatter omkostninger til administration 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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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.

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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening. 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.

### **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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>525.113</b>	<b>718.489</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>525.113</b>	<b>718.489</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	149.000	(267.000)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>674.113</b>	<b>451.489</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	41.061	35.404
Andre finansielle indtægter .....	500	451
Andre finansielle omkostninger .....	(243.590)	(247.097)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>472.084</b>	<b>240.247</b>
Skat af årets resultat .....	(86.352)	(88.196)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>385.732</b>	<b>152.051</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	385.732	152.051
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>385.732</b>	<b>152.051</b>



## BALANCE PR. 30. JUNI 2022

## AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme.....	11.907.000	11.758.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>11.907.000</b>	<b>11.758.000</b>
Andre tilgodehavender.....	2.294.000	1.888.000
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.294.000</b>	<b>1.888.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>14.201.000</b>	<b>13.646.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	200
Andre tilgodehavender.....	331.726	283.241
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>331.726</b>	<b>283.441</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>351.726</b>	<b>303.441</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>14.552.726</b>	<b>13.949.441</b>



## BALANCE PR. 30. JUNI 2022

## PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	290.000	290.000
Overført resultat .....	4.944.488	4.558.756
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>5.234.488</b>	<b>4.848.756</b>
Prioritetsgæld .....	7.262.530	7.366.713
Selskabsskat .....	65.438	89.914
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.327.968</b>	<b>7.456.627</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	104.685	104.603
Kreditinstitutter .....	1.439.187	1.171.444
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	25.900	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	60.000	55.000
Anden gæld .....	354.523	249.714
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	5.975	55.297
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.990.270</b>	<b>1.644.058</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.318.238</b>	<b>9.100.685</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>14.552.726</b>	<b>13.949.441</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo .....		<u>13.217.372</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>13.217.372</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		(1.459.372)
Korrektion af tidligere nedskrivning .....		<u>149.000</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022		<u>(1.310.372)</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<u><u>11.907.000</u></u>

**Oplysning om centrale forudsætninger**

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på afkastprocenter mellem 6,0-7,5. Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, som forventes at medgå til driften af ejendommene i et normalår, herunder omkostninger til vedligeholdelse med henblik på at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	7.471.316	7.367.215	104.685	7.066.480
Selskabsskat .....	89.914	65.438	0	0
	<u>7.561.230</u>	<u>7.432.653</u>	<u>104.685</u>	<u>7.066.480</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 306 tkr. Beløbet er ikke indregnet i balancen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er til sikkerhed for mellemværende med långivere afgivet pant på kr. 8.401.000 i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi er kr. 11.907.000.