

# LS Bolig ApS

**CVR-nr.: 40759301**

Egemosevej 4A  
4640 Faxe

Årsrapport  
1. september 2021 - 31. august 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**12/11/2022**

---

**Lina Baranauskaite Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LS Bolig ApS Egemosevej 4A 4640 Faxe
	CVR-nr.: 40759301 Regnskabsår: 01/09/2021 - 31/08/2022
<b>Revisor</b>	Østdansk Landboforening Center Alle 6 4683 Rønnede DK Danmark
	CVR-nr.: 20835400 P-enhed: 1004537204

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. september 2021 - 31. august 2022 for LS Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Præstø, den 12/11/2022

### Direktion

Lina Gabriele Baranauskaite Nielsen

Stefan Emanuel Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i LS Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LS Bolig ApS for regnskabsåret 1. september 2021 - 30. august 2022 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Rønnede, den 12/11/2022

Østdansk Landboforening  
CVR-nr.: 20835400  
Morten Henrik Christensen, mne166  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

#### Finansielle poster

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Øvrige bygninger, brugstid 50 - 100 år, restværdi 0 -25%

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. sep. 2021 - 31. aug. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>160.929</b>	<b>84.726</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.266	-14.732
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>137.663</b>	<b>69.994</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-86.041	-58.702
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>51.622</b>	<b>11.292</b>
Skat af årets resultat		-16.478	-5.720
<b>Årets resultat</b>		<b>35.144</b>	<b>5.572</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		35.144	5.572
<b>I alt</b>		<b>35.144</b>	<b>5.572</b>

## Balance 31. august 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.018.032	2.765.598
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.018.032</b>	<b>2.765.598</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.018.032</b>	<b>2.765.598</b>
Likvide beholdninger		351.400	91.080
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>351.400</b>	<b>91.080</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.369.432</b>	<b>2.856.678</b>

## Balance 31. august 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		42.171	7.027
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>82.171</b>	<b>47.027</b>
Gæld til banker		1.138.484	1.190.905
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.138.484</b>	<b>1.190.905</b>
Gæld til banker		53.000	52.000
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		2.928.088	1.223.515
Skyldig selskabsskat		16.478	5.720
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		151.211	337.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.148.777</b>	<b>1.618.746</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.287.261</b>	<b>2.809.651</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.369.432</b>	<b>2.856.678</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. sep. 2021 - 31. aug. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	7.027	47.027
Årets resultat	0	35.144	35.144
Egenkapital, ultimo	40.000	42.171	82.171

# Noter

## 1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets aktivitet er drift af udlejningsejendomme.  
Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet sikkerheder.

Gæld til pengeinstitut, nominelt 1.218 t.kr.  
Ejerpantebreve i ejendomme 3.443 t.kr.  
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme 2.512 t.kr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0