

# LS Fastighet Danmark ApS

c/o Unidrain A/S  
Ejby Industrivej 40  
2600 Glostrup

CVR-nr. 40 07 73 67

## Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

24. marts 2023

Mona Gunnel Anita Sjøstedt Areskoug  
dirigent

**LS Fastighet Danmark ApS**  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## **Indhold**

Ledelsespåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger  
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse  
Balance  
Egenkapitalopgørelse  
Noter

**LS Fastighet Danmark ApS**  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LS Fastighet Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 24. marts 2023

Direktion:

---

Lars Spånberg

---

Mona Gunnel Anita Sjøstedt  
Areskoug

---

Rebecka Spånberg



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i LS Fastighet Danmark ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LS Fastighet Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 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, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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.

### 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.

København, den 24. marts 2023

**KPMG**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Klaus Rytz  
statsaut. revisor  
mne33205

**LS Fastighet Danmark ApS**  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

LS Fastighet Danmark ApS  
c/o Unidrain A/S  
Ejby Industrivej 40  
2600 Glostrup

CVR-nr.:	40 07 73 67
Stiftet:	4. december 2018
Hjemstedskommune:	Glostrup
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

### Direktion

Lars Spånberg  
Mona Gunnel Anita Sjøstedt Areskoug  
Rebecka Spånberg

### Revisor

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø  
CVR-nr. 25 57 81 98

**LS Fastighet Danmark ApS**  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at investere og udleje fast ejendom.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2022.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et resultat på 1.998.457 kr., sammenlignet med 641.688 kr. i 2021. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 2.621.588 kr., sammenlignet med 623.131 kr. pr. 31. december 2021.

LS Fastighet Danmark ApS  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.045.110	1.920.096
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-803.839	-803.839
<b>Resultat før finansielle poster</b>		1.241.271	1.116.257
Andre finansielle indtægter		1.805.674	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-472.020	-260.236
<b>Resultat før skat</b>		2.574.925	856.021
Skat af årets resultat		-576.468	-214.333
<b>Årets resultat</b>		<u>1.998.457</u>	<u>641.688</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.998.457	641.688
		<u>1.998.457</u>	<u>641.688</u>

LS Fastighet Danmark ApS  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		20.700.128	21.503.967
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		20.700.128	21.503.967
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208.750	0
Periodeafgrænsningsposter		284.606	0
		493.356	0
<b>Likvide beholdninger</b>		3.473.171	1.914.443
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		3.966.527	1.914.443
<b>AKTIVER I ALT</b>		24.666.655	23.418.410

LS Fastighet Danmark ApS  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.571.588	573.131
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.621.588</b>	<b>623.131</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		50.167	33.445
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>50.167</b>	<b>33.445</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.942.491	22.291.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Selskabsskat		559.746	168.036
Anden gæld, herunder skyldige skatter		492.663	302.463
		1.052.409	470.499
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.994.900</b>	<b>22.761.834</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>24.666.655</b>	<b>23.418.410</b>

LS Fastighet Danmark ApS  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 40 07 73 67

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	573.131	623.131
Overført via resultatdisponering	0	1.998.457	1.998.457
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>2.571.588</b>	<b>2.621.588</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LS Fastighet Danmark ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Bygninger 15-40 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### 2 Personaleomkostninger

	2022	2021
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 3 Øvrige finansielle omkostninger

kr.	2022	2021
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	456.830	257.047
Øvrige renteomkostninger	15.190	3.189
	<u>472.020</u>	<u>260.236</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	23.111.645
Kostpris 31. december 2022	<u>23.111.645</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-1.607.678
Afskrivninger	-803.839
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-2.411.517</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>20.700.128</b></u>