

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# LSK Ejendomshandel ApS

Molbjergvej 5, 9240 Nibe

CVR-nr.: 29136440

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/3 2025.

Michael Ræbild Lund, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: bb0d77hwHzn252448680

## Indholdsfortegnelse

|                                                       | Side |
|-------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                    |      |
| Ledelsespåtegning                                     | 3    |
| Revisors erklæringer                                  | 4    |
| <b>Ledelsesberetning m.v.</b>                         |      |
| Selskabsoplysninger                                   | 5    |
| Ledelsesberetning                                     | 6    |
| <b>Årsregnskab 1. januar 2024 - 31. december 2024</b> |      |
| Resultatopgørelse                                     | 7    |
| Balance                                               | 8    |
| Egenkapitalopgørelse                                  | 10   |
| Noter                                                 | 11   |
| Anvendt regnskabspraksis                              | 13   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for LSK Ejendomshandel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Øster Hornum den 27. marts 2025

Direktion:

Michael Ræbild Lund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i LSK Ejendomshandel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSK Ejendomshandel ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 27. marts 2025

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne11740

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LSK Ejendomshandel ApS  
Moldbjergvej 5  
9240 Nibe  
Telefon: 86 85 84 83  
CVR-nr.: 29136440  
Stiftelsesdato: 1. januar 2005  
Hjemsted: Nibe

### Ejere med ejerandel over 5%

MRL-SLM Holding ApS

### Direktion

Michael Ræbild Lund

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark A/S, Aalborg

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere samt foretage udlejning af fast ejendom.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Den negative egenkapital forventes reetableret via en overskudsgivende drift, hvormed egenkapitalen forventes reetableret over en årrække.

## Resultatopgørelse

| Noter                                                 | 2024           | 2023              |
|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>134.283</b> | <b>-837.142</b>   |
| 1 Personaleomkostninger                               | 0              | 0                 |
| <b>Driftsresultat før finansielle poster</b>          | <b>134.283</b> | <b>-837.142</b>   |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | -12.566        | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger                        | -107.057       | -176.138          |
| <b>Årets resultat før skat</b>                        | <b>14.660</b>  | <b>-1.013.279</b> |
| Skat af årets resultat                                | -3.225         | 23.297            |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>11.435</b>  | <b>-989.982</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                |                   |
| Overført resultat                                     | 11.435         | -989.982          |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>11.435</b>  | <b>-989.982</b>   |

## Balance

| Noter                          | 31/12 2024       | 31/12 2023       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Investeringsejendomme        | 2.368.000        | 2.159.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2.368.000        | 2.159.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>2.368.000</b> | <b>2.159.000</b> |
| Udskudt skatteaktiv            | 2.888            | 2.888            |
| Tilgodehavende selskabsskat    | 0                | 10.750           |
| Andre tilgodehavender          | 2.388            | 0                |
| Tilgodehavender i alt          | 5.275            | 13.637           |
| Likvide beholdninger           | 5.998            | 61.816           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>11.273</b>    | <b>75.453</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>2.379.274</b> | <b>2.234.454</b> |

## Balance

| Noter                                    | 31/12 2024       | 31/12 2023       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud                        | -115.600         | -736.885         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>9.400</b>     | <b>-611.885</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat             | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 3 Gæld til kreditinstitutter             | 1.822.529        | 1.865.629        |
| Anden gæld                               | 57.225           | 54.903           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.879.754        | 1.920.532        |
| Gæld til kreditinstitutter               | 43.542           | 50.371           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 194.375          | 12.556           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 0                | 5.730            |
| Selskabsskat                             | 3.225            | 0                |
| Anden gæld                               | 248.977          | 857.149          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 490.119          | 925.806          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>2.369.874</b> | <b>2.846.338</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>2.379.274</b> | <b>2.234.454</b> |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                  |                  |

### Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital primo               | 125.000              | -736.885             |
| Tilskud fra koncern             |                      | 609.850              |
| Forslag til resultatdisponering |                      | 11.435               |
|                                 |                      | <hr/>                |
| Egenkapital ultimo              | 125.000              | -115.600             |
|                                 |                      | <hr/>                |

## Noter

|                                         | 2024      | 2023      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>         |           |           |
| Antal heltids beskæftigede i gennemsnit | 0         | 0         |
| <b>2. Investerings ejendomme</b>        |           |           |
| Kostpris pr. 31/12 2023                 | 3.137.564 | 3.137.564 |
| Tilgang i året                          | 209.000   | 0         |
| Afgang i året                           | 0         | 0         |
| Kostpris pr. 31/12 2024                 | 3.346.564 | 3.137.564 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2023    | -978.564  | 0         |
| Årets dagsværdireguleringer             | 0         | -978.564  |
| Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2024    | -978.564  | -978.564  |
| Dagsværdi pr. 31/12 2024                | 2.368.000 | 2.159.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er fastsat således:

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    | Erhverv | Bolig |
|------------------------------------|---------|-------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 0,0%    | 6,25% |
| Højeste afkastprocent              | 0,0%    | 7,25% |
| Laveste afkastprocent              | 0,0%    | 5,25% |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.DKK 319. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra t.DKK +9 til t.DKK -240.

En reduktion af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med t.DKK 440. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra t.DKK +9 til t.DKK +352.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

## Noter

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                | Gæld<br>31/12 2023 | Gæld<br>31/12 2024 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.899.329          | 1.865.886          | 43.357             | 1.671.842              |
|                | <u>1.899.329</u>   | <u>1.865.886</u>   | <u>43.357</u>      | <u>1.671.842</u>       |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut/realkreditinstitut:

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Realkreditpantebreve, 1,95 mio. kr., i<br>investeringsejendomme med en regnskabsmæssig<br>værdi på | 2.368.000 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for LSK Ejendomshandel ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Fortjeneste og/eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

## Noter

### Værdiforringelse af anlægsaktiver - fortsat

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. 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, bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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.

## Noter

### Gældsforpligtelser - fortsat

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kundenr.: 65474

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Michael Ræbild Lund

Navn returneret af MitId: Michael Ræbild Lund

Dirigent og Direktør

ID: f22a0ca5-9d19-49f9-ad8a-db0ce32a41be

IP-adresse: 212.27.16.48:16185

Dato for underskrift: 27-03-2025 15:05:29 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



### Ole Vestergaard

Navn returneret af MitId: Ole Laurits Vestergaard

Revisor

ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe

IP-adresse: 86.52.118.166:48367

Dato for underskrift: 28-03-2025 08:44:53 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).