Jyllandsgade 9
DK-4100 Ringsted

Strandesplanaden 110, 2
DK-2665 Vallensbæk

T: +45 5761 1210
CVR nr.: 31824559
mail@sonderuprevisorer.dk
www.sonderuprevisorer.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2021

LH 2020 Ejendomme ApS
Geminivej 10
2670 Greve

CVR nr. 38562908

Indsender:
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

Dirigent
Lars Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for LH 2020 Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

Selskabets årsrapport for 2021 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 23. juni 2022

Direktion

Lars Hansen

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i LH 2020 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LH 2020 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 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 at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 23. juni 2022

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LH 2020 Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat
Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af 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 aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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
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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note		2021	2020
	Bruttofortjeneste	673.264	578.920
1.	Personaleomkostninger	-209.171	-269.430
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.191.250	0
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	**1.655.343**	**309.490**
	Øvrige finansielle omkostninger	-35.494	-83.310
	RESULTAT FØR SKAT	**1.619.849**	**226.180**
	Skat af årets resultat	-356.367	-49.760
	ÅRETS RESULTAT	**1.263.482**	**176.420**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.263.482	176.420
	Disponeret i alt	**1.263.482**	**176.420**

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Balance pr. 31. december

Note		2021	2020
	AKTIVER		
2.	Investeringsejendomme	11.630.000	10.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**11.630.000**	**10.100.000**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**11.630.000**	**10.100.000**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.243	20.475
	Andre tilgodehavender	300.000	81.364
	Tilgodehavender i alt	**328.243**	**101.839**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**328.243**	**101.839**
	AKTIVER I ALT	**11.958.243**	**10.201.839**

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Balance pr. 31. december

Note		2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.827.474	1.563.993
	EGENKAPITAL I ALT	**2.877.474**	**1.613.993**
	Hensættelser til udskudt skat	932.771	613.446
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**932.771**	**613.446**
3.	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.387.030	3.595.387
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3.387.030**	**3.595.387**
	Kortfristet andel af langfristet gæld	209.220	208.180
	Kreditinstitutter i øvrigt	295.181	143.248
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.150	102.751
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.943.027	3.694.398
	Selskabsskat	37.042	0
	Anden gæld	185.348	230.436
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**4.760.968**	**4.379.013**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**8.147.998**	**7.974.400**
	PASSIVER I ALT	**11.958.243**	**10.201.839**

4. Væsentlige aktiviteter
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6. Eventualposter
7. Dagsværdireguleringer

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital		
Primo	50.000	50.000
Ultimo	**50.000**	**50.000**
Overført resultat		
Primo	1.563.992	89.407
Overført fra resultatdisponering	1.263.482	176.420
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	1.298.166
Ultimo	**2.827.474**	**1.563.993**
Egenkapital ultimo	**2.877.474**	**1.613.993**

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	195.440	260.260
Andre udgifter til social sikring	13.731	9.170
Personaleomkostninger i alt	**209.171**	**269.430**
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	2	2

2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2021 baseret på en afkastprocent 6,0 % i lighed med den anvendte afkastprocent i Colliers Markedspuls.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2021 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -869 og t.kr. 1.027.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 2.559 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 3.804, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.100.

6. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

	Investerings-ejendomme
7. Dagsværdireguleringer	
Dagsværdi 31. december 2021	11.630.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	1.191.250
Dagsværdiniveau	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:
Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:
Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:
Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Hansen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-336573228922
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 16:23:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Hansen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-336573228922
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 16:23:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dennis Cronbach

Som Revisor
RID: 1232019904532
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2022 kl.: 09:16:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 94582bkrHYS247894851

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.

Secured by esignatur