



# JHL REVISION ESBJERG ApS

**Lastra ApS**

**Godthåbsvej 9, 3390 Hundested**

**CVR-nr. 12 61 80 77**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. maj 2022

---

Lars Strand  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lastra 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 12. maj 2022

**Direktion**

Lars Strand

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Lastra ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Lastra ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 12. maj 2022

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 05 29 92

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lastra ApS  
Godthåbsvej 9  
3390 Hundested

CVR-nr.: 12 61 80 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 10. november 1988

Regnskabsår: 33. regnskabsår

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Lars Strand

### Revisor

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at være moderselskab for Sønderkov Invest A/S, Hundested samt øvrig investeringsvirksomhed, herunder boligudlejning.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 1.656.203, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.601.080.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Lastra ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende serviceydelser og udlejning indregnes lineært, i takt med at ydelserne leveres.

### **Omkostninger udlejningsejendom**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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 værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Lastra ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Lastra ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>17.870</b>	<b>10.413</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-33.072</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>17.870</b>	<b>-22.659</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-26.533</u>	<u>-26.533</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-8.663</b>	<b>-49.192</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.630.391	-236.136
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		11.456	-47.436
Finansielle indtægter		2.657	29.122
Finansielle omkostninger		<u>-31.262</u>	<u>-93.748</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-1.656.203</u></u></b>	<b><u><u>-397.390</u></u></b>
Foreslået udbytte		57.200	56.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-81.485	-47.436
Overført resultat		<u>-1.631.918</u>	<u>-406.454</u>
		<b><u><u>-1.656.203</u></u></b>	<b><u><u>-397.390</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.394.482	1.421.015
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>1.394.482</u></b>	<b><u>1.421.015</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	4.160.124	5.790.515
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	122.996
Andre tilgodehavender		0	4.543
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.160.124</u></b>	<b><u>5.918.054</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.554.606</u></b>	<b><u>7.339.069</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		213.389	200.000
Udskudt skatteaktiv		128.607	128.607
Selskabsskat		0	11.056
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>341.996</u></b>	<b><u>339.663</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>718.369</u></b>	<b><u>665.965</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.060.365</u></b>	<b><u>1.005.628</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.614.971</u></u></b>	<b><u><u>8.344.697</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	81.485
Overført resultat		5.343.880	6.975.798
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.601.080</u></b>	<b><u>7.313.783</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		962.000	962.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>962.000</u></b>	<b><u>962.000</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.691	5.691
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	4.674
Anden gæld		46.200	58.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>51.891</u></b>	<b><u>68.914</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.013.891</u></b>	<b><u>1.030.914</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.614.971</u></b>	<b><u>8.344.697</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	81.485	6.975.798	56.500	7.313.783
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-56.500	-56.500
Årets resultat	0	-81.485	-1.631.918	57.200	-1.656.203
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>5.343.880</b>	<b>57.200</b>	<b>5.601.080</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	20.000
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>13.072</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>33.072</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>26.533</u>	<u>26.533</u>
	<b><u>26.533</u></b>	<b><u>26.533</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>1.604.138</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>1.604.138</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		183.123
Årets afskrivninger		<u>26.533</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>209.656</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>1.394.482</u></b>



## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>7.572.675</u>	<u>7.572.675</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>7.572.675</u>	<u>7.572.675</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	-1.782.160	-1.546.024
Årets resultat	<u>-1.630.391</u>	<u>-236.136</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-3.412.551</u>	<u>-1.782.160</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>4.160.124</u></u></b>	<b><u><u>5.790.515</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Sønderskov Invest A/S	Halsnæs	95%

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	41.511	41.511
Afgang i årets løb	<u>-41.511</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>41.511</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	81.485	128.921
Årets afgang	-92.941	0
Årets resultat	<u>11.456</u>	<u>-47.436</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>0</u>	<u>81.485</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>122.996</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Urban Elements ApS	Skævinge	49%

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2021</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		2021		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>962.000</u>	<u>962.000</u>	<u>0</u>	<u>893.333</u>
	<b><u>962.000</u></b>	<b><u>962.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>893.333</u></b>

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med datterselskabet, og hæfter solidrisk med datterselskabet for betaling af selskabsskatsamt for kildeskat på udbytter, renter og royalties m.m.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 962, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK1.394.

Til sikkerhed for bankgæld og realkreditgæld har selskabet givet pant i selskabets aktier i datterselskabet Sønderkov Invest A/S. Den bogførte værdi af aktiørn udgør pr. 31/12 2020 TDKK 4.160.