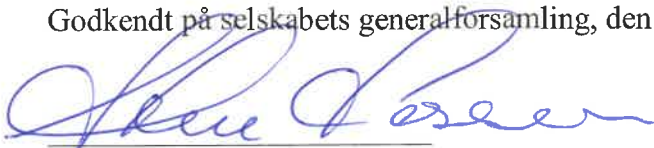


*Sten Lassen Holding ApS  
Nørremarksvej 38  
9270 Klarup*

*CVR-nr: 21 61 15 73*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4 / 5 2021



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Sten Lassen Holding ApS Nørremarksvej 38 9270 Klarup
	CVR-nr.: 21 61 15 73 Stiftet: 26. marts 1999 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sten Rønning Lassen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vesterbro 79 9000Aalborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Sten Rønning Lassen Nørremarksvej 38 9270 Klarup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Sten Lassen Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 4 / 5 2021

**Direktion**



Sten Rønning Lassen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Sten Lassen Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sten Lassen Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Viborg, den 4. maj 2021

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Generelt**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Hvis udbruddet af Corona-virus fortsat bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Sten Lassen Holding ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat 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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>129.419</b>	<b>201.240</b>
1 Personaleomkostninger.....	-25.000	-25.000
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>104.419</b>	<b>176.240</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-31.210	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>73.209</b>	<b>176.240</b>
Andre finansielle indtægter .....	9.675	10.624
Andre finansielle omkostninger.....	-16.952	-16.174
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>65.932</b>	<b>170.690</b>
Skat af årets resultat.....	-21.507	-37.819
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>44.425</b>	<b>132.871</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	200.000	95.000
Overført resultat.....	-155.575	37.871
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>44.425</b>	<b>132.871</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019
2 Investeringsejendomme .....	5.000.000	4.964.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.000.000</b>	<b>4.964.000</b>
Andre tilgodehavender .....	144.936	223.811
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>144.936</b>	<b>223.811</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.144.936</b>	<b>5.187.811</b>
Selskabsskat.....	2.493	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.493</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>471.557</b>	<b>559.709</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>474.050</b>	<b>559.709</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.618.986</b>	<b>5.747.520</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.949.800	4.105.375
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	200.000	95.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.274.800</b>	<b>4.325.375</b>
Prioritetsgæld.....	1.143.180	1.218.629
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.143.180</b>	<b>1.218.629</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	63.400	15.300
Selskabsskat.....	0	17.819
Anden gæld.....	109.857	152.060
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	27.749	18.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>201.006</b>	<b>203.516</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.344.186</b>	<b>1.422.145</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.618.986</b>	<b>5.747.520</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2020	2019
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger.....	25.000	25.000
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		5.594.466
Tilgang i årets løb .....		67.210
Kostpris 31. december 2020 .....		5.661.676
Af-/nedskrivninger, primo .....		-630.466
Årets af-/nedskrivninger .....		-31.210
Af-/nedskrivninger 31. december 2020 .....		-661.676
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.000.000</b>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Nordjylland i Aalborg og Klarup samt en i Midtjylland i Ulstrup. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på fremtidige nettopengestrømme på hver enkelte ejendom. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkrav foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Nordjylland udgør 4 - 5,25%  
Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Midtjylland udgør 8%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.233.929	1.206.580	63.400	889.580
	<u>1.233.929</u>	<u>1.206.580</u>	<u>63.400</u>	<u>889.580</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.206.580, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 10.000, der giver pant i oventstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.