



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LARS NIELSEN EJENDOMME APS**  
**LIMFJORDSVEJ 11, 6715 ESBJERG N**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2019

---

Lars Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lars Nielsen Ejendomme ApS Limfjordsvej 11 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 30 80 59 84 Stiftet: 10. august 2007 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Torvegade 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lars Nielsen Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. februar 2019

Direktion:

---

Lars Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Lars Nielsen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lars Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 20. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.298.509</b>	<b>1.269</b>
Af- og nedskrivninger.....		-346.344	-346
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>952.165</b>	<b>923</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	14.666	5
Andre finansielle omkostninger.....	2	-368.806	-414
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>598.025</b>	<b>514</b>
Skat af årets resultat.....	3	-131.565	-113
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>466.460</b>	<b>401</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	350
Overført resultat.....		66.460	51
<b>I ALT</b> .....		<b>466.460</b>	<b>401</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		11.663.062	12.010
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.663.062	12.010
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.663.062</b>	<b>12.010</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		376.783	344
Andre tilgodehavender.....		0	151
Periodeafgrænsningsposter.....		36.733	36
Tilgodehavender.....		413.516	531
Likvide beholdninger.....		725.329	466
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.138.845</b>	<b>997</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.801.907</b>	<b>13.007</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		225.000	225
Reserve for opskrivninger.....		422.992	476
Overført overskud.....		876.076	757
Forslag til udbytte.....		400.000	350
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>1.924.068</b>	<b>1.808</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		822.666	691
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>822.666</b>	<b>691</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.692.474	9.164
Anden gæld.....		679.924	680
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.372.398	9.844
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	476.416	466
Anden gæld.....		206.359	198
Kortfristede gældsforpligtelser.....		682.775	664
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.055.173</b>	<b>10.508</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.801.907</b>	<b>13.007</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	14.666	5			
	<b>14.666</b>	<b>5</b>			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	0	6			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	368.806	408			
	<b>368.806</b>	<b>414</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>		
Regulering af udskudt skat.....	131.565	113			
	<b>131.565</b>	<b>113</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2018.....		15.570.506			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>15.570.506</b>			
Opskrivninger 1. januar 2018.....		1.355.751			
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>1.355.751</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		4.916.851			
Årets afskrivninger .....		346.344			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>5.263.195</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>11.663.062</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		11.120.765			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	225.000	475.866	756.742	350.000	1.807.608
Betalt udbytte.....				-350.000	-350.000
Overførsel til/fra andre poster.		-52.874	52.874		
Forslag til årets resultatdisponering.....			66.460	400.000	466.460
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>225.000</b>	<b>422.992</b>	<b>876.076</b>	<b>400.000</b>	<b>1.924.068</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	9.168.890	476.416	6.798.799	9.629.154	466.320	
Anden gæld.....	679.924	0	0	679.924	0	
	<b>9.848.814</b>	<b>476.416</b>	<b>6.798.799</b>	<b>10.309.078</b>	<b>466.320</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LN 05 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>8</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.849 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 11.663. tkr., samt stillet bankgarantier på i alt 2.787 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for selskabets og søsterselskabets mellemværende med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på 5.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 11.663 tkr.</p>						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>9</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)</p>						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lars Nielsen Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.