



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

LARS NIELSEN EJENDOMME APS
KROHAVEN 3B, 6715 ESBJERG N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2022

Lars Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Lars Nielsen Ejendomme ApS Krohaven 3B 6715 Esbjerg N |
| | CVR-nr.: 30 80 59 84 Stiftet: 10. august 2007 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Lars Nielsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø |
| Pengeinstitut | Vestjysk Bank Torvegade 8 6700 Esbjerg |

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. april 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 12. april 2022

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 | 2021 kr. | 2020 tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.423.106 | 1.416 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -390.082 | -390 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.033.024 | 1.026 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 134.413 | 20 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -188.066 | -219 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 979.371 | 827 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -217.882 | -183 |
| ÅRETS RESULTAT | | 761.489 | 644 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 700.000 | 600 |
| Overført resultat..... | | 61.489 | 44 |
| I ALT | | 761.489 | 644 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger..... | | 11.322.984 | 11.217 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 11.322.984 | 11.217 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 11.322.984 | 11.217 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 45.624 | 22 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 4 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 30.614 | 20 |
| Tilgodehavender..... | | 76.238 | 46 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | 4 | 1.500.502 | 1.182 |
| Værdipapirer..... | | 1.500.502 | 1.182 |
| Likvide beholdninger..... | | 8.302 | 158 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.585.042 | 1.386 |
| AKTIVER..... | | 12.908.026 | 12.603 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2021 kr. | 2020 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital..... | | 225.000 | 225 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 264.370 | 317 |
| Overført overskud..... | | 1.022.698 | 908 |
| Forslag til udbytte..... | | 700.000 | 600 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.212.068 | 2.050 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.208.629 | 1.086 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.208.629 | 1.086 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 7.267.717 | 7.863 |
| Anden gæld..... | | 679.924 | 680 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 7.947.641 | 8.543 |
| Gæld til realkreditinstitut..... | | 596.935 | 592 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 534.143 | 0 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 221.451 | 20 |
| Selskabsskat..... | | 89.810 | 0 |
| Anden gæld..... | | 97.349 | 312 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.539.688 | 924 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 9.487.329 | 9.467 |
| PASSIVER..... | | 12.908.026 | 12.603 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|---|----------------|------------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 225.000 | 317.244 | 908.335 | 600.000 | 2.050.579 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | | 61.489 | 700.000 | 761.489 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | | -600.000 | -600.000 |
| Overførsler | | | | | |
| Tilladt udligning..... | | -52.874 | 52.874 | | 0 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 225.000 | 264.370 | 1.022.698 | 700.000 | 2.212.068 |

NOTER

| | 2021 kr. | 2020 tkr. | Note | |
|--|--------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 6.127 | 1 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 181.939 | 218 | | |
| | 188.066 | 219 | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 95.155 | 0 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 122.727 | 183 | | |
| | 217.882 | 183 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 15.860.300 | | |
| Tilgang..... | | 496.636 | | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 16.356.936 | | |
| Opskrivninger 1. januar 2021..... | | 1.355.751 | | |
| Opskrivninger 31. december 2021..... | | 1.355.751 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... | | 5.999.621 | | |
| Årets afskrivninger | | 390.082 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... | | 6.389.703 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 11.322.984 | | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | 10.984.318 | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | | 4 | |
| Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | | |
| | | Investeringsforeningsbeviser | | |
| Dagsværdi 31. december 2021..... | | 1.500.502 | | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | 110.118 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 | |
| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2020 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 7.864.652 | 596.935 | 4.852.648 | 8.455.164 |
| Anden gæld..... | 679.924 | 0 | 0 | 679.924 |
| | 8.544.576 | 596.935 | 4.852.648 | 9.135.088 |

NOTER

| | | | Note |
|---|-------------|-------------|----------|
| Eventualposter mv. | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | |
| Ingen. | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | |
| 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. | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LN 05 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.865 tkr., er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 11.326 tkr. | | | |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 534 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 5.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 11.326 tkr. | | | |
| | 2021 | 2020 | |
| Medarbejderforhold | | | 8 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lars Nielsen Ejendomme ApS for 2021 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**Huslejeindtægter**

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 administration og ejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 salgskomkostninger 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.