

# Lasse Pedersen Holding ApS

Skellerupvej 1, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 32 65 18 95

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.06.19

Lasse Skaar Raahede Pedersen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Lasse Pedersen Holding ApS  
Skellerupvej 1  
8600 Silkeborg  
Hjemsted: Silkeborg  
CVR-nr.: 32 65 18 95  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lasse Skaar Raahede Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Fynske Bank

---

**Dattervirksomhed**

---

Lasse Pedersen A/S, Silkeborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Lasse Pedersen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Silkeborg, den 17. juni 2019

**Direktionen**

Lasse Skaar Raahede Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Lasse Pedersen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lasse Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 17. juni 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af at besidde kapitalandele, investeringer i ejendomme, formueleje samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 326.780 mod DKK 645.404 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.580.187.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har sat sine ejendomme til salg. Det forventes at ejendommene kan sælges inden for en kort tidshorisont. På baggrund heraf aflægger ledelsen regnskabet efter going concern princippet.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>56.528</b>	<b>76.756</b>
2	Personaleomkostninger	-83.213	-56.676
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-26.685</b>	<b>20.080</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-26.685</b>	<b>20.080</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.078	279.207
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>28.393</b>	<b>299.287</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	346.083	435.719
4	Andre finansielle omkostninger	-53.003	-30.246
	<b>Resultat før skat</b>	<b>321.473</b>	<b>704.760</b>
	Skat af årets resultat	5.307	-59.356
	<b>Årets resultat</b>	<b>326.780</b>	<b>645.404</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	346.083	88.066
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900
	Overført resultat	-73.303	504.438
	<b>I alt</b>	<b>326.780</b>	<b>645.404</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.255.733	2.019.733
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.255.733</b>	<b>2.019.733</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	934.149	588.066
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>934.149</b>	<b>588.066</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.189.882</b>	<b>2.607.799</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	36.183	22.239
	Andre tilgodehavender	0	3.669
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>36.183</b>	<b>25.908</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>743</b>	<b>826</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>36.926</b>	<b>26.734</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.226.808</b>	<b>2.634.533</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	434.149	88.066
	Overført resultat	967.038	1.040.341
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.580.187</b>	<b>1.306.307</b>
	Hensættelser til udskudt skat	251.442	220.566
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>251.442</b>	<b>220.566</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.272	7.372
	Deposita	28.316	38.916
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.588</b>	<b>46.288</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.547	10.790
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.164.885	677.740
	Anden gæld	157.159	372.842
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.353.591</b>	<b>1.061.372</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.395.179</b>	<b>1.107.660</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.226.808</b>	<b>2.634.533</b>

7 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	125.000	0	535.903	0	660.903
Forslag til resultatdisponering	0	88.066	504.438	52.900	645.404
Saldo pr. 31.12.17	125.000	88.066	1.040.341	52.900	1.306.307
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18					
Saldo pr. 01.01.18	125.000	88.066	1.040.341	52.900	1.306.307
Betalt udbytte	0	0	0	-52.900	-52.900
Forslag til resultatdisponering	0	346.083	-73.303	54.000	326.780
Saldo pr. 31.12.18	125.000	434.149	967.038	54.000	1.580.187

### 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har sat sine ejendomme til salg. Det forventes at ejendommene kan sælges inden for en kort tidshorisont. På baggrund heraf aflægges ledelsen regnskabet efter going concern princippet.

	2018	2017
	DKK	DKK

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	40.000	30.000
Andre personaleomkostninger	43.213	26.676
I alt	83.213	56.676
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	346.083	435.719
I alt	346.083	435.719

### 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	44.900	18.471
Renteomkostninger i øvrigt	8.103	11.775
I alt	53.003	30.246

## 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	931.893
Tilgang i året	180.922
Kostpris pr. 31.12.18	1.112.815
Opskrivninger pr. 01.01.18	1.087.840
Opskrivninger i året	55.078
Opskrivninger pr. 31.12.18	1.142.918
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	2.255.733
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	1.112.815

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien på ejendommene er baseret på en forventet normaliseret  
driftsresultat på t.DKK 135 og et afkastkrav på 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til  
ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og  
betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal på  
ejendom 1, mens ejendom 2 kun er sporadisk udlejet. Driftsomkostninger er skønnede med  
udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i  
et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde  
ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

En stigning i afkastkravet på 0,5% vil reducere dagsværdien med t.DKK 174.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på  
investeringsejendommen.

## 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	500.000
Kostpris pr. 31.12.18	500.000
Opskrivninger pr. 01.01.18	88.066
Årets resultat fra kapitalandele	346.083
Opskrivninger pr. 31.12.18	434.149
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	934.149

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Lasse Pedersen A/S, Silkeborg	100%	934.149	346.083	934.149

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 93 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (brugstid 5 år, restværdi 0%)

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for huslejen.