

Østeralle 8   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34,1   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99

CVR-nr. 31 26 20 89

mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

**Laursen og Steiner ApS**

**Rønne Allé 2  
8550 Ryomgård**

**ÅRSRAPPORT  
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2017

---

Dirigent

**CVR-nr. 34 47 15 84**

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Laursen og Steiner ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende år.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den / 2017

### Direktion

Daniel Laursen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Laursen og Steiner ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laursen og Steiner ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 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.

Rønde, den     /     2017

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor

Thomas Gaarden  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Laursen og Steiner ApS  
Rønne Allé 2  
8550 Ryomgård

E-mail: dsl@domstol.dk

CVR-nr: 34 47 15 84

Stiftet: 2. april 2012

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Daniel Laursen

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Hovedgaden 34,1  
8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, udlejning af ejendomme samt dertil relaterede produkter og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på kr. 118.407, anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Laursen og Steiner ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme er indregnet i resultatopgørelsen jævnfør afsnittet om indregning af investeringsejendomme.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da der ikke er indhentet vurderinger pr. 31/12 2015.

Den akkumulerede påvirkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 100. Årets skat af praksisændringen påvirker årets resultat negativt med t.kr. 27, således at årets resultat efter skat forøges med t.kr. 73 som følge af praksisændringen.

Udover anførte praksisændring er årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder til betaling. Nettoomsætningen ved udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaleomkostninger, tab på debitorer mv. Andre eksterne omkostninger præsenteres i resultatopgørelsen med en efter virksomhedens art og omfang passende opdeling.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, der indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på foreliggende eksternt ejendomsmæglervurdering.

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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>131.465</b>	<b>110.631</b>
1 Personaleomkostninger	-12.013	-55.104
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.188	-67.034
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>117.264</b>	<b>-11.507</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.171	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>217.435</b>	<b>-11.507</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver mv.	574	358
Andre finansielle omkostninger	-66.038	-65.420
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>151.971</b>	<b>-76.569</b>
Skat af årets resultat	-33.564	16.709
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>118.407</b>	<b>-59.860</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	118.407	-59.860
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>118.407</b>	<b>-59.860</b>

## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2016	2015
2 Grunde og bygninger	2.250.000	2.149.830
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.210	4.398
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.252.210</b>	<b>2.154.228</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	55.000	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>55.000</b>	<b>40.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.307.210</b>	<b>2.194.228</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.533	9.289
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14.932	29.358
Andre tilgodehavender	7.076	0
Udskudt skatteaktiv	607	34.171
<b>Tilgodehavender</b>	<b>31.148</b>	<b>72.818</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>31.148</b>	<b>72.818</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.338.358</b>	<b>2.267.046</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-10.322	-128.729
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>189.678</b>	<b>71.271</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.218.479	1.257.368
Kreditinstitutter	299.816	308.278
Deposita	37.375	37.200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.555.670</b>	<b>1.602.846</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	165.676	161.695
Kreditinstitutter	397.585	403.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.221	14.000
Anden gæld	9.528	13.873
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>593.010</b>	<b>592.929</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.148.680</b>	<b>2.195.775</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.338.358</b>	<b>2.267.046</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	11.953	54.924
Andre omkostninger til social sikring	60	180
	<b>12.013</b>	<b>55.104</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2016	2.201.756	17.500
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>2.201.756</b>	<b>17.500</b>
Opskrivninger 1. januar 2016	163.000	0
Opskrivninger	100.171	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>263.171</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016	-214.927	-13.102
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-2.188
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-214.927</b>	<b>-15.290</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>2.250.000</b>	<b>2.210</b>

Ejendomme indregnes til dagsværdi baseret på foreliggende eksterne ejendomsmæglervurdering jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis. Af centrale elementer i forudsætningen for værdiansættelsen kan nævnes, at der ved vurderingen forudsættes fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

## Noter

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat	-128.729	118.407	-10.322
	<b>71.271</b>	<b>118.407</b>	<b>189.678</b>

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.338.299	1.298.764	39.300	1.097.400
Kreditinstitutter	308.278	299.816	0	0
Deposita	37.200	37.375	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	122.695	126.376	126.376	0
	<b>1.806.472</b>	<b>1.762.331</b>	<b>165.676</b>	<b>1.097.400</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ejerpantebrev stort kr. 500.000 til Djurslands Bank for selskabets ejendom Vesterågade 32, Kolind (bogført til kr. 900.000) samt realkreditpantebrev til Totalkredit med restgæld kr. 643.301 for samme ejendom. Desuden foreligger der realkreditpantebrev overfor DLR med restgæld kr. 655.463 med sikkerhed i selskabets ejendom Jernbanegade 17, Ryomgård, og ejerpantebrev stort kr. 800.000 i samme ejendom overfor Jutlander Bank. Det pantsatte aktiv er bogført til kr. 1.350.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Daniel Smidt Laursen

### Direktør

På vegne af: Daniel Laursen

Serienummer: PID:9208-2002-2-005683200028

IP: 5.179.85.168

2017-05-15 13:45:52Z

NEM ID 

## Thomas Gaarden

### Registreret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:1237459976430

IP: 87.54.61.230

2017-05-15 13:47:57Z

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:1282050881348

IP: 87.54.61.230

2017-05-15 13:54:54Z

NEM ID 

## Daniel Smidt Laursen

### Dirigent

På vegne af: Daniel Laursen

Serienummer: PID:9208-2002-2-005683200028

IP: 5.179.85.168

2017-05-16 07:47:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZHAWW-OY468-YHEUO-NOLK4-WX44I-5V4SE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>