

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Laursen og Steiner ApS**

**Tornhøjvej 14, Koed  
8560 Kolind**

**ÅRSRAPPORT  
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31 / 5 2022

---

Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

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

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Laursen og Steiner ApS.

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.

Kolind, den 31 / 5 2022

### 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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 31 / 5 2022

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

Thomas Gaarden  
registreret revisor  
MNE nr.: mne12595

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Laursen og Steiner ApS  
Tornhøjvej 14, Koed  
8560 Kolind

Telefon: 20 24 21 94  
E-mail: daniel.laursen@lowell.com

CVR-nr: 34 47 15 84  
Stiftet: 2. april 2012  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Daniel Laursen

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
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 selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på kr. 70.502, som 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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på afkastbaseret dagsværdiberegning.

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.

#### Egenkapital

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>140.312</b>	<b>99.760</b>
Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>140.312</b>	<b>99.760</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	50.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>140.312</b>	<b>149.760</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver mv.	494	480
Andre finansielle omkostninger	-49.238	-46.959
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>91.568</b>	<b>103.281</b>
Skat af årets resultat	-21.066	-22.875
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>70.502</b>	<b>80.406</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	70.502	80.406
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>70.502</b>	<b>80.406</b>

## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2021	2020
1 Grunde og bygninger	2.300.000	2.300.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	55.000	55.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.355.000</b>	<b>2.355.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	16.969	16.475
Andre tilgodehavender	2.999	3.376
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.968</b>	<b>19.851</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>24.526</b>	<b>4.595</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>44.494</b>	<b>24.446</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.399.494</b>	<b>2.379.446</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	258.141	187.639
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>458.141</b>	<b>387.639</b>
Hensættelse til udskudt skat	80.371	59.305
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>80.371</b>	<b>59.305</b>
Prioritetsgæld	1.194.373	1.265.461
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.194.373</b>	<b>1.265.461</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	42.800	43.000
Kreditinstitutter	363.777	371.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Anden gæld	42.983	41.850
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	208.049	201.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>666.609</b>	<b>667.041</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.860.982</b>	<b>1.932.502</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.399.494</b>	<b>2.379.446</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo	187.639	107.233
Årets resultat	70.502	80.406
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>258.141</b>	<b>187.639</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>458.141</b>	<b>387.639</b>

## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2021	2.201.756	17.500
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>2.201.756</b>	<b>17.500</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	98.244	0
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>98.244</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0	-17.500
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>-17.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>2.300.000</b>	<b>0</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	<b>1/1 2021</b>	<b>31/12 2021</b>
<b>2 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	187.639	258.141
	<b>387.639</b>	<b>458.141</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.308.461	1.237.173	42.800	877.700
	<b>1.308.461</b>	<b>1.237.173</b>	<b>42.800</b>	<b>877.700</b>

## 4 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 for samme ejendom.

Desuden foreligger der realkreditpantebrev overfor DLR 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. 1.400.000.

# 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

Serienummer: PID:9208-2002-2-005683200028

IP: 85.115.xxx.xxx

2022-05-31 07:12:16 UTC

NEM ID 

## Thomas Gaarden

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:79204573

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-05-31 07:14:27 UTC

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-05-31 07:24:39 UTC

NEM ID 

## Daniel Smidt Laursen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-005683200028

IP: 85.115.xxx.xxx

2022-05-31 07:34:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SX3Q8-0F61Y-FA68E-1Y612-7JYML-M5TMO

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 tidsstemplet 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>