



Værdifuld rådgivning

**ÅRSRAPPORT 2019**  
1. januar 2019 - 31. december 2019

## **Lars Marker Ejendomme ApS**

Valdemarsgade 18  
1665 København V

CVR nr.: 36695498

***Indsender:***

**PROFIL REVISION A-S**

Registrerede revisorer  
Korskildeeng 1  
2670 Greve

***Fremlagt og godkendt***

på den ordinære generalforsamling.

---

Lars Bjørn Marker  
***Dirigent***

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6
Regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse, 1. januar 2019 - 31. december 2019 .....	12
Balance pr. 31. december 2019 .....	13
Noter .....	15

## Selskabsoplysninger

### **Selskabet**

Lars Marker Ejendomme ApS  
Valdemarsgade 18  
1665 København V

CVR-nr. 36695498  
Stiftelsesdato: 18. marts 2015  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion:**

Lars Bjørn Marker

### **Revision**

**PROFIL REVISION A-S**  
Registrerede revisorer  
Korskildeeng 1  
2670 Greve

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at investere i fast ejendom som anlægsformue og hermed beslægtet virksomhed.

## Ledelsesberetning

### **Generelt**

Virksomhedens formål er at investere i fast ejendom som anlægsformue og hermed beslægtet virksomhed.

### **Økonomisk udvikling**

Der er efter selskabets opfattelse ingen særlige forhold udover de i selskabets årsregnskab anførte, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling og resultat af virksomheden i det forløbne år.

### **Hændelser efter regnskabets afslutning**

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

## Ledelsespåtegning

Der er dags dato aflagt årsregnskab for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Lars Marker Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den

**Direktion:**

---

Lars Bjørn Marker

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Lars Marker Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Lars Marker Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Greve, den

### **PROFIL REVISION A-S**

CVR nr. 59051318  
mne33215

---

Bo Wulffsberg  
Statsautoriseret revisor FSR



## Regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Lars Marker Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter variable omkostninger herunder eksempelvis vareforbrug.

Direkte omkostninger er målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftindtægter med fradrag for vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgskostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger herunder tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger.

## Regnskabspraksis

### Af- og nedskrivning

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	80-90%
Driftsmidler	5-8 år	0-20%

Småaktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småanskaffelser indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftindtægter og andre driftomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Selskabsskat

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

**Resultatopgørelse, 1. januar 2019 - 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		7.825.661	5.789.662
Lønninger	1	-280.000	-275.000
Øvrige personaleudgifter		-1.644	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>		<b>-281.644</b>	<b>-275.000</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	-194.096	-153.007
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>		<b>-194.096</b>	<b>-153.007</b>
Finansieringsudgifter		-312.103	-972.011
<b>Finansiering i alt</b>		<b>-312.103</b>	<b>-972.011</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.037.818</b>	<b>4.389.644</b>
Skat af årets resultat	3	-1.609.802	-968.456
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>-1.609.802</b>	<b>-968.456</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5.428.016</b>	<b>3.421.188</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		5.877.810	2.456.622
Årets resultat		5.428.016	3.421.188
Til disposition		11.305.826	5.877.810
Overførsel til næste år		11.305.826	5.877.810

**Balance pr. 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde & bygninger	4	71.257.966	52.992.062
Driftsmidler	5	<u>81.666</u>	<u>141.666</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>71.339.632</u></b>	<b><u>53.133.728</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>71.339.632</u></b>	<b><u>53.133.728</u></b>
Likvide beholdninger		<u>1.735.360</u>	<u>94.725</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>1.735.360</u></b>	<b><u>94.725</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.735.360</u></b>	<b><u>94.725</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>73.074.992</u></b>	<b><u>53.228.453</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overført resultat	7	<u>11.305.826</u>	<u>5.877.810</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>		<b><u>11.355.826</u></b>	<b><u>5.927.810</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.382.560</u>	<u>1.026.497</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.382.560</u></b>	<b><u>1.026.497</u></b>
Realkreditlån	8	35.059.615	26.535.554
Øvrig langfristet gæld	9	<u>2.346.256</u>	<u>1.932.057</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>37.405.871</u></b>	<b><u>28.467.611</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld		1.879.000	1.294.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.304	88.304
Skyldige omkostninger		73.244	0
Selskabsskat		1.253.739	666.864
Moms & afgifter		740.874	64.021
Anden gæld		223.993	84.280
Gæld tilknyttede virksomhed		18.428.094	15.381.393
Lån selskabsdeltager		<u>295.487</u>	<u>227.673</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b><u>22.930.735</u></b>	<b><u>17.806.535</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>		<b><u>61.719.166</u></b>	<b><u>47.300.643</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>73.074.992</u></b>	<b><u>53.228.453</u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter	10		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

## Noter

Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Lønninger</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1
<b>2 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	-134.096	-98.840
Driftsmidler	-60.000	-54.167
<b>Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver i alt</b>	<b>-194.096</b>	<b>-153.007</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.253.739	-666.864
Regulering af eventualskatter	-356.063	-301.592
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-1.609.802</b>	<b>-968.456</b>
<b>4 Grunde &amp; bygninger</b>		
Anskaffessum, primo	53.322.325	53.322.325
Tilgang i årets løb	18.400.000	0
Afskrivninger, primo	-330.263	-231.423
Årets afskrivninger	-134.096	-98.840
<b>Grunde &amp; bygninger i alt</b>	<b>71.257.966</b>	<b>52.992.062</b>
<i>Der er ingen momsreguleringsforpligtigelse på den ny erhvervede ejendom.</i>		
<b>5 Driftsmidler</b>		
Anskaffessum, primo	300.000	300.000
Afskrivninger, primo	-158.334	-104.167
Årets afskrivninger	-60.000	-54.167
<b>Driftsmidler i alt</b>	<b>81.666</b>	<b>141.666</b>
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<i>Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.</i>		
<b>7 Overført resultat</b>		
Overført resultat - primo	5.877.810	2.456.622
Årets overførsel netto	5.428.016	3.421.188
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>11.305.826</b>	<b>5.877.810</b>
<b>8 Realkreditlån</b>		
Realkreditlån over 5 år udgør i alt t.kr. 27.587.		

## Noter

Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>9 Øvrig langfristet gæld</b> <i>Deposita over 5 år udgør i alt t.kr. 2.346.</i>		
<b>10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter</b> <u>Sambeskatning:</u> <i>Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for skat af koncernens sambeskatningsindkomst.</i> <u>Kautionsforpligtelser:</u> <i>Selskabet har ikke afgivet kautionsforpligtelser.</i> <u>Leasingkontrakter:</u> <i>Selskabet har ingen leasingforpligtelser, som ikke er indregnet i regnskabet.</i> <u>Lejeforpligtelser:</u> <i>Selskabet har ingen lejeforpligtelser.</i>		
<b>11 Pantsætning og sikkerhedsstillelser</b> <u>Der forekommer følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:</u> <i>Til sikkerhed for Realkreditpantebrev hos Realkredit Danmark vedrørende Ejendommen Kastanie Alle 18, 2720 Vanløse, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 13.235.936, er der udstedt et pantebrev på kr. 7.999.000.</i> <i>Til sikkerhed for Realkreditpantebrev hos Nordea Kredit vedrørende Ejendommen Frederikssundsvej 341, Husum, 2700 Brønshøj, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 8.016.195, er der udstedt et pantebrev på kr. 6.906.000.</i> <i>Til sikkerhed for Realkreditpantebrev hos Nordea Kredit vedrørende Ejendommen Baldersbækvej 20A, 2635 Ishøj, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 17.301.655, er der udstedt et pantebrev på kr. 10.284.000.</i> <i>Til sikkerhed for Realkreditpantebrev hos Nordea Kredit vedrørende Ejendommen Marielundvej 34A, 2730 Herlev, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 10.748.272, er der udstedt et pantebrev på kr. 6.400.000.</i> <i>Til sikkerhed for Ejendomsaktieselskabet vedrørende Ejendommen Marielundvej 34A, 2730 Herlev, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 10.748.272, er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 2.000.000.</i> <i>Til sikkerhed for Realkreditpantebrev hos Nordea Kredit vedrørende Ejendommen Marielundvej 32A, 2730 Herlev, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 18.348.647, er der udstedt et pantebrev på kr. 10.989.000.</i>		
<b>12 Ejerforhold</b> <u>Følgende ejer mere end 5%:</u> <i>Alm. Prak. Læge Lars Bjørn Marker ApS</i>		