



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LAUGESSEN EJENDOMME APS**

**C/O JESPER LAUGESSEN, IRMA PEDERSENS GADE 57, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2020

---

Jesper Zweidorff Laugesen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Laugesen Ejendomme ApS c/o Jesper Laugesen Irma Pedersens Gade 57 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 55 99 89 Stiftet: 16. marts 2016 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Zweidorff Laugesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Marselis Boulevard 9 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Laugesen 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. februar 2020

Direktion:

---

Jesper Zweidorff Laugesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Laugesen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Laugesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aarhus, den 10. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom til boligformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret overtaget lejligheder med en samlet købspris på 30.081 tkr. Som følge af opstartsomkostninger med etablering af driften, er der realiseret et underskud på 183 tkr., hvilket har medført, at egenkapitalen pr. 31. december 2019 er negativ med 56 tkr. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere selskabskapitalen ved egen fremtidig indtjening indenfor de kommende år.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>569.005</b>	<b>-12.775</b>
Personaleomkostninger.....	1	-442.555	-180.947
Af- og nedskrivninger.....		-92.335	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>34.115</b>	<b>-193.722</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-240.616	-89.311
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-206.501</b>	<b>-283.033</b>
Skat af årets resultat.....	3	23.219	62.267
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-183.282</b>	<b>-220.766</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-183.282	-220.766
<b>I ALT</b> .....		<b>-183.282</b>	<b>-220.766</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		29.988.321	0
Mat.anlægs-aktiver under udførelse og forudbet.....		0	5.031.045
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>29.988.321</b>	<b>5.031.045</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.988.321</b>	<b>5.031.045</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.350	0
Udskudte skatteaktiver.....		86.351	63.132
Andre tilgodehavender.....		20.043	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>116.744</b>	<b>63.132</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>20.807</b>	<b>345.927</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>137.551</b>	<b>409.059</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.125.872</b>	<b>5.440.104</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-105.865	77.417
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-55.865</b>	<b>127.417</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.954.347	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>19.954.347</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	184.546	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		86.080	7.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.164.743	5.303.402
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	865
Anden gæld.....		1.792.021	1.420
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.227.390</b>	<b>5.312.687</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>30.181.737</b>	<b>5.312.687</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.125.872</b>	<b>5.440.104</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	437.573	179.527	
Pensioner.....	3.408	1.420	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.574	0	
	<b>442.555</b>	<b>180.947</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	107.754	80.461	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	132.862	8.850	
	<b>240.616</b>	<b>89.311</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	865	
Regulering af udskudt skat.....	-23.219	-63.132	
	<b>-23.219</b>	<b>-62.267</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2019.....	0	5.031.045	
Overførsel.....	30.080.656	-30.080.656	
Tilgang.....	0	25.049.611	
Kostpris 31. december 2019.....	<b>30.080.656</b>	<b>0</b>	
Årets afskrivninger .....	92.335		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	<b>92.335</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	<b>29.988.321</b>	<b>0</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	77.417	127.417
Forslag til resultatdisponering.....		-183.282	-183.282
Egenkapital 31. december 2019.....	<b>50.000</b>	<b>-105.865</b>	<b>-55.865</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	20.138.893	184.546	19.716.940	0	0	
	<b>20.138.893</b>	<b>184.546</b>	<b>19.716.940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**Eventualposter mv.**

7

**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 Laugesen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med restgæld pr. 31. december 2019 20.635 tkr., er der tinglyst realkreditpantebrev nominelt 20.730 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 29.988 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Laugesen Ejendomme ApS for 2019 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****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under opførelse 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.

Bygninger..... 40 år 75 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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