



# Lars Persson Ejendomme ApS

c/o Kvist & Jensen P/S, Søndergade 34, 8370 Hadsten

CVR-nr. 38 68 92 82

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2019.

---

Lars Persson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lars Persson Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 11. april 2019

### Direktion

Lars Persson

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Lars Persson Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lars Persson Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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.

Hadsten, den 11. april 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lars Persson Ejendomme ApS c/o Kvist & Jensen P/S Søndergade 34 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 38 68 92 82
	Stiftet: 1. juni 2017
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Lars Persson
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Lars Persson Holding ApS
<b>Associeret virksomhed</b>	Sundhedshuset Hadsten A/S, Hadsten

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2018</u>	<u>1/6 - 31/12 2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>230.120</b>	<b>111.302</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	7.618	0
Øvrige finansielle omkostninger	-88.464	-106.617
<b>Resultat før skat</b>	<b>149.274</b>	<b>4.685</b>
Skat af årets resultat	-31.742	-2.075
<b>Årets resultat</b>	<b>117.532</b>	<b>2.610</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	117.532	2.610
<b>Disponeret i alt</b>	<b>117.532</b>	<b>2.610</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	10.405.880	4.773.720
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.405.880</u>	<u>4.773.720</u>
3	Kapitalandele i associerede virksomhed	507.618	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>507.618</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.913.498</u></b>	<b><u>4.773.720</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	142.206	305.165
	Tilgodehavende selskabsskat	0	12.525
	Andre tilgodehavender	<u>49.649</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>191.855</u>	<u>317.690</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>49.312</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>191.855</u></b>	<b><u>367.002</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.105.353</u></b>	<b><u>5.140.722</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	<u>120.142</u>	<u>2.610</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>170.142</u></b>	<b><u>52.610</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>46.342</u>	<u>14.600</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>46.342</u></b>	<b><u>14.600</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.777.852	2.908.852
	Gæld til kreditinstitut	4.950.000	0
	Deposita	<u>234.398</u>	<u>153.475</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.962.250</u>	<u>3.062.327</u>
	Gældsforpligtelser	131.000	130.340
	Gæld til pengeinstitutter	11.046	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.659	42.047
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.502.475	1.800.000
	Anden gæld	<u>36.439</u>	<u>38.798</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.926.619</u>	<u>2.011.185</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.888.869</u></b>	<b><u>5.073.512</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.105.353</u></b>	<b><u>5.140.722</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter



## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Eje og udleje ejendomme

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	4.773.720	4.773.720
Tilgang i årets løb	<u>5.632.160</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>10.405.880</u></b>	<b><u>4.773.720</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>10.405.880</u></b>	<b><u>4.773.720</u></b>

Selskabet har erhvervet investeringsejendommene i 2017 og 2018, og er pt. igang med at udvikle dem, herunder investere betydelige beløb i ombygning mv. til nye lejere. Ejendommenes kostpris vurderes pt. at svare til dagsværdien for investeringsejendommene.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomhed</b>		
Tilgang i årets løb	<u>500.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>7.618</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>7.618</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>507.618</u></b>	<b><u>0</u></b>

#### Associeret virksomhed:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Sundhedshuset Hadsten A/S	Hadsten	33,33 %

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	2.610	2.610
Årets overførte overskud eller underskud	<u>117.532</u>	<u>0</u>
	<b><u>120.142</u></b>	<b><u>2.610</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.908.852	3.039.192
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-131.000</u>	<u>-130.340</u>
	<b><u>2.777.852</u></b>	<b><u>2.908.852</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.235.000</u>	<u>2.365.526</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.777 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.405 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.805 t.kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lars Persson Holding ApS, CVR-nr. 29317631 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lars Persson Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncern-goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lars Persson Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Persson

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-843494369738  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2019 kl.: 11:31:03  
Underskrevet med NemID

## Lars Persson

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-843494369738  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2019 kl.: 11:31:03  
Underskrevet med NemID

## Lasse Nejsum

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 39774782  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2019 kl.: 13:26:58  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 08215f66gmnz2118721