

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 34
8370 Hadsten
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 98 34 33

www.grantthornton.dk

Lars Persson Ejendomme ApS

Søndergade 34, 8370 Hadsten

CVR-nr. 38 68 92 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2024.

Lars Persson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Lars Persson Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 19. juni 2024

Direktion

Lars Persson

Bestyrelse

Kristen Smedegaard Mark

Lars Persson

Anders Georg Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Lars Persson Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lars Persson Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hadsten, den 19. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Lasse Kirkegaard Nejsum

statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lars Persson Ejendomme ApS Søndergade 34 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 38 68 92 82
	Stiftet: 1. juni 2017
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Kristen Smedegaard Mark Lars Persson Anders Georg Christensen
Direktion	Lars Persson
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 34 8370 Hadsten
Modervirksomhed	Lars Persson Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.896.492	1.124.446
2 Andre finansielle indtægter	0	2.617.150
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-716.390</u>	<u>-531.700</u>
Resultat før skat	1.180.102	3.209.896
Skat af årets resultat	<u>-259.637</u>	<u>-706.156</u>
Årets resultat	<u>920.465</u>	<u>2.503.740</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>920.465</u>	<u>2.503.740</u>
Disponeret i alt	<u>920.465</u>	<u>2.503.740</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>25.200.000</u>	<u>25.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.200.000</u>	<u>25.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.200.000</u>	<u>25.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>62.349</u>	<u>8.275</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.349</u>	<u>8.275</u>
	Likvide beholdninger	<u>721.505</u>	<u>898.997</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>783.854</u>	<u>907.272</u>
	Aktiver i alt	<u>25.983.854</u>	<u>26.107.272</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	11.195.986	8.275.521
	Egenkapital i alt	<u>11.245.986</u>	<u>8.325.521</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.082.618	1.930.099
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.082.618</u>	<u>1.930.099</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	10.104.033	10.519.000
5	Gæld til pengeinstitutter	0	795.108
	Deposita	895.235	798.199
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.999.268</u>	<u>12.112.307</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	375.000	500.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	148.447	111.412
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.500	249.069
	Gæld til tilknyttede virksomheder	196.084	1.500.469
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	107.118	624.587
	Anden gæld	761.833	753.808
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.655.982</u>	<u>3.739.345</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.655.250</u>	<u>15.851.652</u>
	Passiver i alt	<u>25.983.854</u>	<u>26.107.272</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**
- 7 Oplysninger om dagsværdi**
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	5.771.781	5.821.781
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.503.740	2.503.740
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	8.275.521	8.325.521
Årets overførte overskud eller underskud	0	920.465	920.465
Koncerntilskud	0	2.000.000	2.000.000
	50.000	11.195.986	11.245.986

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Gevinst ved omlægning af lån	<u>0</u>	<u>2.617.150</u>
	<u>0</u>	<u>2.617.150</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>20.065.888</u>	<u>20.065.888</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>20.065.888</u>	<u>20.065.888</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	<u>5.134.112</u>	<u>5.134.112</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>5.134.112</u>	<u>5.134.112</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>25.200.000</u>	<u>25.200.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består erhvervsejendom på i alt 2.900 m² beliggende i Hadsten.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	7,5	7,0

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Den normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1,9 mio. kr./år. Der er foretaget fradrag for forventet tomgangsperiode på 12 måneder.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 25.200 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.575 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.800 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.479.033	10.919.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-375.000</u>	<u>-400.000</u>
	<u>10.104.033</u>	<u>10.519.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.440.000</u>	<u>8.732.000</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	895.108
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
	<u>0</u>	<u>795.108</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>428.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.479 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.345 t.kr. til sikkerhed for kreditinstitutter og bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	25.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lars Persson Holding ApS, CVR-nr. 29317631, som er 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter inderholder 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

PENNEO

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

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

Kristen Smedegaard Mark (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e0bf56ef-1172-49a1-8c8c-03266bdfa439

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-06-19 06:57:45 UTC



Lars Persson (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 81bdaba4-0a37-4eb3-b996-7be16719e584

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-19 07:08:39 UTC



Lars Persson (CPR valideret)

Direktør og dirigent

Serienummer: 81bdaba4-0a37-4eb3-b996-7be16719e584

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-19 07:08:39 UTC



Anders Georg Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aab524a7-9d56-42aa-8bd9-a9c2a3b15a23

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-19 11:10:20 UTC



Lasse Kirkegaard Nejsum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: c69d761e-da1d-4715-829f-1b9567360cf7

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-19 11:24:56 UTC



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/validator**