

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2022.

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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 8. juni 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 8. juni 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum

statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Kristen Smedegaard Mark Lars Persson Anders Georg Christensen
Direktion	Lars Persson
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Lars Persson Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.313.628	1.447.625
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-398.009
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-262.511</u>	<u>-458.320</u>
Resultat før skat	1.051.117	591.296
Skat af årets resultat	<u>-231.246</u>	<u>-130.092</u>
Årets resultat	<u>819.871</u>	<u>461.204</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>819.871</u>	<u>461.204</u>
Disponeret i alt	<u>819.871</u>	<u>461.204</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 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	100.370	8.275
Andre tilgodehavender	<u>149.250</u>	<u>1.399.250</u>
Tilgodehavender i alt	<u>249.620</u>	<u>1.407.525</u>
Likvide beholdninger	<u>249.507</u>	<u>820.293</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>499.127</u>	<u>2.227.818</u>
Aktiver i alt	<u>25.699.127</u>	<u>27.427.818</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.771.781	4.951.910
Egenkapital i alt	5.821.781	5.001.910
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.770.423	1.432.024
Hensatte forpligtelser i alt	1.770.423	1.432.024
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	13.198.248	13.944.449
4 Gæld til pengeinstitutter	950.253	1.058.321
Deposita	779.500	745.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.928.001	15.747.870
Kortfristet del af langfristet gæld	848.000	832.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	312.520	899.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.672	392.251
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.300.469	2.537.111
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	78.107	0
Anden gæld	566.154	585.402
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.178.922	5.246.014
Gældsforpligtelser i alt	18.106.923	20.993.884
Passiver i alt	25.699.127	27.427.818

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	4.490.706	4.540.706
Årets overførte overskud eller underskud	0	461.204	461.204
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	4.951.910	5.001.910
Årets overførte overskud eller underskud	0	819.871	819.871
	50.000	5.771.781	5.821.781

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Eje og udleje ejendomme.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	20.065.888	19.867.879
Tilgang i årets løb	0	198.009
Kostpris 31. december 2021	<u>20.065.888</u>	<u>20.065.888</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	5.134.112	5.532.121
Årets regulering til dagsværdi	0	-398.009
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>5.134.112</u>	<u>5.134.112</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>25.200.000</u>	<u>25.200.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret beregning. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien.

Opgørelse af dagsværdien på selskabets ejendom, der udlejes til erhvervmæssig benyttelse (retail mv.) er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,5 - 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestand og udlejningsgraden, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6,5	27.138	25.200	1.938
7,5	23.520	25.200	-1.680

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.938.248	14.664.449
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-740.000</u>	<u>-720.000</u>
	<u>13.198.248</u>	<u>13.944.449</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.238.000</u>	<u>11.064.448</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.058.253	1.170.321
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-108.000</u>	<u>-112.000</u>
	<u>950.253</u>	<u>1.058.321</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>518.000</u>	<u>626.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.938 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.200 t.kr.

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

6. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lars Persson Holding ApS, CVR-nr. 29317631 som administrationsselskab 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 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 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

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. Ejendomme 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”.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Kristen Smedegaard Mark

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-669723983507
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2022 kl.: 08:57:19
Underskrevet med NemID

Anders Georg Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-722426281385
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 11:14:52
Underskrevet med NemID

Lars Persson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-843494369738
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2022 kl.: 08:34:03
Underskrevet med NemID

Lars Persson

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-843494369738
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2022 kl.: 08:34:03
Underskrevet med NemID

Lasse Nejsum

Som Revisor NEM ID
RID: 39774782
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 08:22:13
Underskrevet med NemID

Lars Persson

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-843494369738
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 12:55:49
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1e3dc8knUHP247790359