

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2023.

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 2022	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 1. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 1. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022
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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.124.446	1.313.628
2 Andre finansielle indtægter	2.617.150	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-531.700</u>	<u>-262.511</u>
Resultat før skat	3.209.896	1.051.117
Skat af årets resultat	<u>-706.156</u>	<u>-231.246</u>
Årets resultat	<u>2.503.740</u>	<u>819.871</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>2.503.740</u>	<u>819.871</u>
Disponeret i alt	<u>2.503.740</u>	<u>819.871</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	25.200.000	25.200.000
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	8.275	100.370
Andre tilgodehavender	0	149.250
Tilgodehavender i alt	<u>8.275</u>	<u>249.620</u>
Likvide beholdninger	<u>898.997</u>	<u>249.507</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>907.272</u>	<u>499.127</u>
Aktiver i alt	<u>26.107.272</u>	<u>25.699.127</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.275.521	5.771.781
Egenkapital i alt	8.325.521	5.821.781
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.930.099	1.770.423
Hensatte forpligtelser i alt	1.930.099	1.770.423
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	10.519.000	13.198.248
5 Gæld til pengeinstitutter	795.108	950.253
Deposita	798.199	779.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.112.307	14.928.001
Kortfristet del af langfristet gæld	500.000	848.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	111.412	312.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.069	73.672
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.500.469	1.300.469
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	624.587	78.107
Anden gæld	753.808	566.154
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.739.345	3.178.922
Gældsforpligtelser i alt	15.851.652	18.106.923
Passiver i alt	26.107.272	25.699.127

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	4.951.910	5.001.910
Årets overførte overskud eller underskud	0	819.871	819.871
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	5.771.781	5.821.781
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.503.740	2.503.740
	50.000	8.275.521	8.325.521

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Eje og udleje ejendomme.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Gevinst ved omlægning af lån	2.617.150	0
	<u>2.617.150</u>	<u>0</u>

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	20.065.888	20.065.888
Kostpris 31. december 2022	<u>20.065.888</u>	<u>20.065.888</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	5.134.112	5.134.112
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>5.134.112</u>	<u>5.134.112</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<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 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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

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

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.919.000	13.938.248
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-400.000</u>	<u>-740.000</u>
	<u>10.519.000</u>	<u>13.198.248</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.732.000</u>	<u>10.238.000</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	895.108	1.058.253
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>-108.000</u>
	<u>795.108</u>	<u>950.253</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>428.000</u>	<u>518.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.919 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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.

7. 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet 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 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”.

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 acon-to skatter.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

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.

Lars Persson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Persson
Direktør
ID: 81bdaba4-0a37-4eb3-b996-7be16719e584
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2023 kl.: 08:03:53
Underskrevet med MitID



Lars Persson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Persson
Bestyrelsesmedlem
ID: 81bdaba4-0a37-4eb3-b996-7be16719e584
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2023 kl.: 08:03:53
Underskrevet med MitID



Kristen Smedegaard Mark

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Smedegaard Mark
Bestyrelsesmedlem
ID: e0bf56ef-1172-49a1-8c8c-03266bdfa439
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 17:26:27
Underskrevet med MitID



Anders Georg Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Georg Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: aab524a7-9d56-42aa-8bd9-a9c2a3b15a23
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 15:07:49
Underskrevet med MitID



Lasse Nejsum

Navnet returneret af dansk NemID var:
Lasse Nejsum
Revisor
ID: 39774782
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 09:52:14
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Persson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Persson
Dirigent
ID: 81bdaba4-0a37-4eb3-b996-7be16719e584
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2023 kl.: 09:54:00
Underskrevet med MitID

