

# **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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2021.

---

Lars Persson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 2. juni 2021

### 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 2. juni 2021

### **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 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Kristen Smedegaard Mark Lars Persson Anders Georg Christensen
<b>Direktion</b>	Lars Persson
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Lars Persson Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.447.625</b>	<b>339.923</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-398.009	5.532.121
2 Personaleomkostninger	0	-30.000
Øvrige finansielle omkostninger	-458.320	-238.636
<b>Resultat før skat</b>	<b>591.296</b>	<b>5.603.408</b>
Skat af årets resultat	-130.092	-1.232.844
<b>Årets resultat</b>	<b>461.204</b>	<b>4.370.564</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	461.204	4.370.564
<b>Disponeret i alt</b>	<b>461.204</b>	<b>4.370.564</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	25.200.000	25.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.200.000</u>	<u>25.400.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.200.000</u></b>	<b><u>25.400.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.275	131.550
Andre tilgodehavender	1.399.250	468.315
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>16.758</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.407.525</u>	<u>616.623</u>
Likvide beholdninger	<u>820.293</u>	<u>200.160</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.227.818</u></b>	<b><u>816.783</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.427.818</u></b>	<b><u>26.216.783</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.951.910	4.490.706
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.001.910</u></b>	<b><u>4.540.706</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.432.024	1.301.932
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.432.024</u></b>	<b><u>1.301.932</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.944.449	2.639.351
	Gæld til kreditinstitut	0	4.950.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.170.321	0
	Deposita	745.100	746.653
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.859.870</u>	<u>8.336.004</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	720.000	137.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	8.390.386
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	899.250	80.833
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	392.251	159.167
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.537.111	2.537.111
	Anden gæld	585.402	733.644
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.134.014</u>	<u>12.038.141</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.993.884</u></b>	<b><u>20.374.145</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.427.818</u></b>	<b><u>26.216.783</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	120.142	170.142
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.370.564	4.370.564
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	4.490.706	4.540.706
Årets overførte overskud eller underskud	0	461.204	461.204
	<b>50.000</b>	<b>4.951.910</b>	<b>5.001.910</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Eje og udleje ejendomme.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>30.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>30.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2020	19.867.879	10.405.880
Tilgang i årets løb	<u>198.009</u>	<u>9.461.999</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u><b>20.065.888</b></u>	<u><b>19.867.879</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	5.532.121	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-398.009</u>	<u>5.532.121</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<u><b>5.134.112</b></u>	<u><b>5.532.121</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>25.200.000</b></u>	<u><b>25.400.000</b></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.

## 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

31/12 2020      31/12 2019

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.664.449	2.776.351
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-720.000</u>	<u>-137.000</u>
	<b><u>13.944.449</u></b>	<b><u>2.639.351</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>11.064.448</u>	 <u>2.088.851</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.664 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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 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 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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).

### 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. 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 ejendommenes 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”.

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 ejendomme”.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 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 gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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: 08-07-2021 kl.: 08:43:29  
Underskrevet med NemID

### Anders Georg Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-722426281385  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 11:04:48  
Underskrevet med NemID

### Lars Persson

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-843494369738  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 10:50:17  
Underskrevet med NemID

### Lars Persson

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-843494369738  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 10:50:17  
Underskrevet med NemID

### Lasse Nejsum

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 39774782  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 11:16:40  
Underskrevet med NemID

### Lars Persson

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-843494369738  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 12:35:37  
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: 4660b457zTM242689679