



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

LARSTERN EJENDOMME IVS
HERLUF TROLLES VEJ 34, 5220 ODENSE SØ
ÅRSRAPPORT
11. SEPTEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. februar 2019

Bjarne Lundgaard Terndrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 11. september 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Larstern Ejendomme IVS Herluf Trolles Vej 34 5220 Odense SØ
	Telefon: +45 25 10 25 01 E-mail: allan@dalpin.dk
	CVR-nr.: 38 95 31 76 Stiftet: 11. september 2017 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 11. september 2017 - 31. december 2018
Direktion	Allan Linde Larsen Bjarne Lundgaard Terndrup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nykredit Mageløs 2 5000 Odense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. september 2017 - 31. december 2018 for Larstern Ejendomme IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. september 2017 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. januar 2019

Direktion:

Allan Linde Larsen

Bjarne Lundgaard Terndrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Larstern Ejendomme IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Larstern Ejendomme IVS for regnskabsåret 11. september 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Svendborg, den 25. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Maria Højborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44067

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tab over halvdelen af sin kapital.

Ledelsen er opmærksom herpå og forventer reetablering ved kommende års indtjening.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 11. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		81.981
Af- og nedskrivninger.....		-29.295
DRIFTSRESULTAT		52.686
Andre finansielle omkostninger.....		-115.282
RESULTAT FØR SKAT		-62.596
Skat af årets resultat.....	1	13.771
ÅRETS RESULTAT		-48.825
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-48.825
I ALT		-48.825

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		2.396.943
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.396.943
ANLÆGSAKTIVER.....		2.396.943
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.500
Udskudte skatteaktiver.....		13.771
Andre tilgodehavender.....		6.570
Tilgodehavender.....		42.841
Likvide beholdninger.....		109.504
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		152.345
AKTIVER.....		2.549.288
PASSIVER		
Selskabskapital.....		1
Overført resultat.....		-48.825
EGENKAPITAL.....	3	-48.824
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.380.018
Banklån.....		466.509
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.846.527
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	124.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		398.326
Anden gæld.....		229.259
Kortfristede gældsforpligtelser.....		751.585
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.598.112
PASSIVER.....		2.549.288
Eventualposter mv.....	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6	
Medarbejderforhold.....	7	

NOTER

	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Regulering af udskudt skat.....	-13.771	
	-13.771	
 Materielle anlægsaktiver		2
	Grunde og bygninger	
Tilgang.....	2.425.452	
Kostpris 31. december 2018.....	2.425.452	
Årets afskrivninger	28.509	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	28.509	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	2.396.943	
 Egenkapital		3
	Selskabs- kapital	Overført resultat
		I alt
Egenkapital 11. september 2017.....	1	0
Forslag til årets resultatdisponering.....		-48.825
		-48.825
Egenkapital 31. december 2018.....	1	-48.825
		-48.824
 Langfristede gældsforpligtelser		4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	1.460.018	80.000
Banklån.....	510.509	44.000
	1.060.000	290.000
	1.970.527	124.000
		1.350.000
		0
		122.678
 Eventualposter mv.		5
Eventualforpligtelser		
Ingen.		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		6
Til sikkerhed for bankgæld på 511 tkr. er deponeret ejerpantebreve på 832 tkr. med pant i Herluf Trolles Vej 34, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.397 tkr.		

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Larstern Ejendomme IVS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.