

# Larstern Ejendomme ApS

Herluf Trolles Vej 34, 5220 Odense SØ

**CVR-nr. 38 95 31 76**

**Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25. marts 2021

---

Bjarne Lundgaard Terndrup  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Larstern Ejendomme ApS.

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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. marts 2021

### Direktion

Allan Linde Larsen

Bjarne Lundgaard Terndrup

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Larstern Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Larstern Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

#### **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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 24. marts 2021

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36180

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Larstern Ejendomme ApS Herluf Trolles Vej 34 5220 Odense SØ CVR-nr.: 38 95 31 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 11. september 2017 Hjemsted: Odense
Direktion	Allan Linde Larsen Bjarne Lundgaard Terndrup
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, drive og videresælge fast ejendom og hermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 189.078, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 644.422.

Selskabets ejendom er sat til salg i indeværende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 - Ej revideret kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>334.499</b>	<b>144</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-40.816	-41
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>293.683</b>	<b>103</b>
Finansielle omkostninger		-51.351	-59
<b>Resultat før skat</b>		<b>242.332</b>	<b>44</b>
Skat af årets resultat	2	-53.254	-10
<b>Årets resultat</b>		<b>189.078</b>	<b>34</b>
Overført til reserve for iværksætterselskaber		0	8
Overført resultat		189.078	26
		<b>189.078</b>	<b>34</b>



## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 - Ej revideret kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.918.368	2.958
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.918.368</b>	<b>2.958</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.918.368</b>	<b>2.958</b>
Likvide beholdninger		163.951	296
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>163.951</b>	<b>296</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.082.319</b>	<b>3.254</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 - Ej revideret kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	0
Reserve for opskrivninger		451.185	461
Reserve for iværksætterselskab		0	8
Overført resultat		153.237	-13
<b>Egenkapital</b>		<b>644.422</b>	<b>456</b>
Hensættelse til udskudt skat		156.200	129
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>156.200</b>	<b>129</b>
Banker		362.167	413
Gæld til realkreditinstitutter		1.225.086	1.302
Deposita		54.000	54
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.641.253</b>	<b>1.769</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	128.402	129
Gæld til associerede virksomheder		431.138	414
Selskabsskat		25.740	0
Anden gæld		55.164	357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>640.444</b>	<b>900</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.281.697</b>	<b>2.669</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.082.319</b>	<b>3.254</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for iværksætters elskab	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	1	460.785	8.446	-13.888	455.344
Overførsler, reserver	39.999	0	-8.446	-31.553	0
Årets resultat	0	0	0	189.078	189.078
Regulering afskrivninger i året	0	-9.600	0	9.600	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>451.185</b>	<b>0</b>	<b>153.237</b>	<b>644.422</b>

## Noter

	2020 kr.	2019 - Ej revideret kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.740	0
Årets udskudte skat	27.514	10
	<b>53.254</b>	<b>10</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. januar		2.425.452
Kostpris 31. december		2.425.452
Opskrivninger 1. januar		603.057
Opskrivninger 31. december		603.057
Af- og nedskrivninger 1. januar		69.325
Årets afskrivninger		40.816
Af- og nedskrivninger 31. december		110.141
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>2.918.368</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	413	412.233	50.066	161.900
Gæld til realkreditinstitutter	1.302	1.303.422	78.336	917.700
Deposita	54	54.000	0	0
	<b>1.769</b>	<b>1.769.655</b>	<b>128.402</b>	<b>1.079.600</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på tkr. 412 er der deponeret ejerpantebrev på tkr. 832 med pant i Herluf Trolles Vej 34, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør tkr. 2.959.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Larstern Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse af ejendom.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	1.000 t.kr

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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