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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

LARSTERN EJENDOMME IVS

HERLUF TROLLES VEJ 34, 5220 ODENSE SØ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. februar 2020

_____
Bjarne Lundgaard Terndrup

CVR-NR. 38 95 31 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Larstern Ejendomme IVS Herluf Trolles Vej 34 5220 Odense SØ	
	CVR-nr.:	38 95 31 76
	Stiftet:	11. september 2017
	Hjemsted:	Odense
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Allan Linde Larsen Bjarne Lundgaard Terndrup	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg	
Pengeinstitut	Nykredit Mageløs 2 5000 Odense	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 15. januar 2020

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 1. januar - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. januar 2020

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.

Usædvanlige forhold
Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af ejendommen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Sammenligningstallene er ikke ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**143.493**	**81.981**
Af- og nedskrivninger		-40.816	-29.295
DRIFTSRESULTAT		**102.677**	**52.686**
Andre finansielle omkostninger		-59.109	-115.282
RESULTAT FØR SKAT		**43.568**	**-62.596**
Skat af årets resultat	1	-9.784	13.771
ÅRETS RESULTAT		**33.784**	**-48.825**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for opbygning af kapitalgrundlag		8.446	0
Overført resultat		25.338	-48.825
I ALT		**33.784**	**-48.825**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		2.959.184	2.396.943
Materielle anlægsaktiver	2	**2.959.184**	**2.396.943**
ANLÆGSAKTIVER		**2.959.184**	**2.396.943**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.500
Udskudte skatteaktiver		0	13.771
Andre tilgodehavender		194	6.570
Tilgodehavender		**194**	**42.841**
Likvide beholdninger		**296.172**	**109.504**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**296.366**	**152.345**
AKTIVER		**3.255.550**	**2.549.288**

PASSIVER			
Selskabskapital		1	1
Reserve for opskrivninger		460.785	0
Reserve for opbygning af kapitalgrundlag		8.446	0
Overført resultat		-13.888	-48.825
EGENKAPITAL	3	**455.344**	**-48.824**
Hensættelse til udskudt skat		128.686	0
HENSATTE FORPLIGTELSER		**128.686**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		1.301.758	1.380.018
Banklån		413.299	466.509
Langfristede gældsforpligtelser	4	**1.715.057**	**1.846.527**
Kortfristet del af langfristet gæld	4	129.000	124.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		414.258	398.326
Anden gæld		413.205	229.259
Kortfristede gældsforpligtelser		**956.463**	**751.585**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**2.671.520**	**2.598.112**
PASSIVER		**3.255.550**	**2.549.288**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat	9.784	-13.771	
	9.784	**-13.771**	

Materielle anlægsaktiver 2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	2.425.452
Kostpris 31. december 2019	**2.425.452**
Årets opskrivninger	603.057
Opskrivninger 31. december 2019	**603.057**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	28.509
Årets afskrivninger	40.816
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	**69.325**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**2.959.184**
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	2.368.434

Egenkapital 3

	Selskabs-kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for opbygning af kapital-grundlag	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1	0	0	-48.825	-48.824
Årets tilgang		470.384			470.384
Overførsel til/fra andre poster		-9.599		9.599	
Forslag til resultatdisponering			8.446	25.338	33.784
Egenkapital 31. december 2019	**1**	**460.785**	**8.446**	**-13.888**	**455.344**

Langfristede gældsforpligtelser 4

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter	1.381.758	80.000	980.000	1.460.018	80.000
Banklån	462.299	49.000	215.000	510.509	44.000
	1.844.057	**129.000**	**1.195.000**	**1.970.527**	**124.000**

NOTER

	Note
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 2.959 tkr.

Medarbejderforhold	**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Larstern Ejendomme IVS for 2019 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 samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

  Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

  Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2019 udgør en formindskelse af årets resultat før skat med 12 tkr. og årets resultat efter skat med 12 tkr. som følge af ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 591 tkr., som kan henføres til ejendommen. Egenkapitalen ultimo er forøget med 448 tkr. Den udskudte skat ultimo er som følge af praksisændringen, ændret med 130 tkr.

Sammenligningstal
Sammenligningstallene vedrørende praksisændringen er ikke ændret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi, med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.