

Larsbjørnsstræde 8, ST ApS

Højelsevej 20
4600 Køge
CVR-nr. 39 49 27 09

Årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022
(5. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023

Simon Hertzum
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Larsbjørnsstræde 8, ST ApS
Højelsevej 20
4600 Køge

CVR-nr.: 39 49 27 09
Stiftet: 17. april 2018
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion Simon Hertzum

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Larsbjørnsstræde 8, ST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. juli 2023

I direktionen:

Simon Hertzum

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er holding og investeringsaktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 16.844.

Egenkapitalen udgør kr. 366.132.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Larsbjørnsstræde 8, ST ApS for 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendom".

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er 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 afskrivning 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.

Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE		78.039	28.853
Personaleomkostninger	1	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		78.039	28.853
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		0	320.000
Finansielle indtægter		0	1.029
Finansielle omkostninger	2	-56.458	-49.911
RESULTAT FØR SKAT		21.581	299.971
Skat af årets resultat		-4.737	-70.820
ÅRETS RESULTAT		16.844	229.151
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		16.844	229.151
Disponeret i alt		16.844	229.151

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-22	31/12-21
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		<u>3.520.000</u>	<u>3.520.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.520.000</u>	<u>3.520.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.520.000</u>	<u>3.520.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Likvide beholdninger		<u>28.256</u>	<u>32.564</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>28.256</u>	<u>32.564</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.548.256</u></u>	<u><u>3.552.564</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-22	31/12-21
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		316.132	299.288
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>366.132</u>	<u>349.288</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>75.227</u>	<u>70.820</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>75.227</u>	<u>70.820</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til kreditinstitutter	5	2.018.793	2.097.421
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	<u>908.585</u>	<u>856.550</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.927.378</u>	<u>2.953.971</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	88.739	88.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.800	8.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.500	40.500
Selskabsskat		330	0
Anden gæld		<u>41.150</u>	<u>41.150</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>179.519</u>	<u>178.485</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.106.897</u>	<u>3.132.456</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.548.256</u>	<u>3.552.564</u>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Personaleforhold	2022	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 8.739 renter til tilknyttede virksomheder.

3 Investeringsjendomme

Investeringsjendommen er pr. balancedagen værdiansat til dagsværdi, der ud fra en konkret vurdering er vurderet til 3.520.000 kr. Værdien er fastsat ved at tage højde for udviklingen i den gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejendomme beliggende i København. Værdien er dog ikke reguleret fordi det har været muligt at øge lejeindtægten en smule.

4 Dagsværdioplysninger	Urealiserede værdi- reguleringer i resultat- opgørelsen	Dagsværdi ultimo
Investeringsjendomme	0	3.520.000

5 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-22 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.098.793	80.000	2.018.793	1.813.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>917.324</u>	<u>8.739</u>	<u>908.585</u>	<u>908.585</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.016.117</u>	<u>88.739</u>	<u>2.927.378</u>	<u>2.721.885</u>

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet Hertzum Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb kr. 1.760.000, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 3.520.000.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor ejerforeningen nominelt beløb kr. 40.000, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 3.520.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nominelt kr. 650.000 med sikkerhed i Investeringsejendommen til fordel for alt mellemværende med Jyske Bank A/S. Investeringsejendommen, som er omfattet af ejerpantebrevet, har en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12-2022 på 3.520.000 kr.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder, nominelt beløb kr. 800.000, er der givet sekundær pant i samtlige aktiver og likvide beholdninger, som selskabet til enhver tid ejer.