



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

LARS SKOV EJENDOMME APS

DYRSKUEVEJ 13, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2024

Lars Skov Kristensen

CVR-NR. 43 37 17 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lars Skov Ejendomme ApS Dyrskuevej 13 7100 Vejle
	CVR-nr.: 43 37 17 97 Stiftet: 30. juni 2022 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Skov Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Lars Skov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. juli 2024

Direktion:

Lars Skov Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Lars Skov Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lars Skov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved fortsat drift" i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der i søsterselskabet kan skabes tilstrækkelig likviditetsskabende drift og opretholdelse af relevante kreditfaciliteter hos selskabets pengeinstitut. Selskabet kautionerer for søsterselskabets kreditfaciliteter, hvilket kan påvirke selskabets likviditet negativt. Det er ledelsens vurdering, at søsterselskabet vil genere fremadrettede positive pengestrømme, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi vurderer der er væsentlig risiko for at kautionen for søsterselskabet vil blive aktiveret. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold

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.

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.

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.

Vejle, den 8. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets søsterselskab oplever for nuværende et betydeligt fald i aktiviteten sammenlignet med de foregående år, som særligt under COVID-19-pandamien var præget af ekstraordinær høj aktivitet. Under pandemien oplevede søsterselskabet en stor stigning i efterspørgslen, hvilket resulterede i en markant vækst i omsætning og en afledt behov for øget varebeholdninger. Den ekstraordinære vækst under pandemien blev drevet af midlertidige faktorer, som har vist ikke at kunne fastholdes på lang sigt. Dette sammenholdt med at lystfiskeraktiviteterne påvirkes negativt af miljøet i Danmark har medført en faldende aktivitet.

Som en konsekvens af den faldende aktivitet og de stigende lagerbindinger er søsterselskabets likvide beredskab begrænset. Den fortsatte drift er afhængig af søsterselskabets fremadrettede likviditetsgivende drift ved blandt andet at reducere dennes varebeholdning samt en opretholdelse af relevante kreditfaciliteter hos søsterselskabets pengeinstitut. Det er på tidspunktet for aflæggelsen af regnskabet usikkert, om den likviditetsgivende drift er tilstrækkelig, men det er ledelsens klare vurdering, at søsterselskabet vil genere fremadrettede positive pengestrømme.

Selskabet kautionerer for søsterselskabets gæld til pengeinstut, hvorfor der er en risiko for at denne vil blive aktiveret. Det er dog ikke ledelsens vurdering, at kautionen vil blive aktiveret.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		145.729	169.716
Af- og nedskrivninger.....		-51.579	-51.579
DRIFTSRESULTAT		94.150	118.137
Andre finansielle omkostninger.....	1	-85.771	-73.154
RESULTAT FØR SKAT		8.379	44.983
Skat af årets resultat.....	2	-1.844	-9.896
ÅRETS RESULTAT		6.535	35.087
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		6.535	35.087
I ALT		6.535	35.087

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		3.539.821	3.572.067
Produktionsanlæg og maskiner.....		58.001	77.334
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.597.822	3.649.401
ANLÆGSAKTIVER.....		3.597.822	3.649.401
Udsudte skatteaktiver.....		22.641	14.388
Tilgodehavender.....		22.641	14.388
Likvide beholdninger.....		25	2.627
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		22.666	17.015
AKTIVER.....		3.620.488	3.666.416

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		967.357	960.822
EGENKAPITAL.....		1.007.357	1.000.822
Gæld til realkreditinstitutter.....		973.200	1.039.022
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	973.200	1.039.022
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.128	67.320
Gæld til pengeinstitutter.....		772.980	849.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		777.226	680.382
Selskabsskat.....		10.097	17.119
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.639.931	1.626.572
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.613.131	2.665.594
PASSIVER.....		3.620.488	3.666.416
 Eventualposter mv.	 5		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	960.822	1.000.822
Forslag til resultatdisponering.....		6.535	6.535
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	967.357	1.007.357

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	85.771	73.154		
	85.771	73.154		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.097	17.119		
Regulering af udskudt skat.....	-8.253	-7.223		
	1.844	9.896		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Produktions- anlæg og maskiner		
kr.	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2023.....	3.604.313	96.667		
Kostpris 31. december 2023.....	3.604.313	96.667		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	32.246	19.333		
Årets afskrivninger	32.246	19.333		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	64.492	38.666		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	3.539.821	58.001		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.040.328	67.128	704.688	1.106.342
	1.040.328	67.128	704.688	1.106.342
Eventualposter mv.			5	
Eventualforpligtelser				
<i>Kautionser overfor tilknyttede virksomheder</i>				
Selskabet har afgivet selvskyldnerkautionser overfor moderselskabet og søsterselskabets forpligtelser overfor pengeinstitut. Forpligtelserne udgør ved året udgang 5.668 tkr.				
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lars Skov Kristensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER

Note

Oplysninger om usikkerhed ved going concern

6

Selskabets søsterselskab oplever for nuværende et betydeligt fald i aktiviteten sammenlignet med de foregående år, som særligt under COVID-19-pandemien var præget af ekstraordinær høj aktivitet. Under pandemien oplevede søsterselskabet en stor stigning i efterspørgslen, hvilket resulterede i en markant vækst i omsætning og en afledt behov for øget varebeholdninger. Den ekstraordinære vækst under pandemien blev drevet af midlertidige faktorer, som har vist ikke at kunne fastholdes på lang sigt. Dette sammenholdt med at lystfiskeraktiviteterne påvirkes negativt af miljøet i Danmark har medført en faldende aktivitet.

Som en konsekvens af den faldende aktivitet og de stigende lagerbindinger er søsterselskabets likvide beredskab begrænset. Den fortsatte drift er afhængig af søsterselskabets fremadrettede likviditetgivende drift ved blandt andet at reducere dennes varebeholdning samt en opretholdelse af relevante kreditfaciliteter hos søsterselskabets pengeinstitut. Det er på tidspunktet for aflæggelsen af regnskabet usikkert, om den likviditetgivende drift er tilstrækkelig, men det er ledelsens klare vurdering, at søsterselskabet vil genere fremadrettede positive pengestrømme.

Selskabet kautionerer for søsterselskabets gæld til pengeinstut, hvorfor der er en risiko for at denne vil blive aktiveret. Det er dog ikke ledelsens vurdering, at kautionen vil blive aktiveret.

2023

2022

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lars Skov Ejendomme ApS for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 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 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.....	20-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.