

---

# LARS JOHANSEN EJENDOMME ApS

**CVR-nr.: 34210632**

Åkandehaven 24  
2765 Smørum

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/02/2024**

---

**Susanne Carow**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** LARS JOHANSEN EJENDOMME ApS  
Åkandehaven 24  
2765 Smørum  
e-mailadresse: lars@larsjohansen.dk  
CVR-nr.: 34210632  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Bankforbindelse** Nykredit Bank A/S  
DK Danmark

**Revisor** Smørum Revision registreret revisionsanpartsselskab  
Flodvej 73  
2765 Smørum  
DK Danmark  
CVR-nr.: 43487469  
P-enhed: 1028541534

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for LARS JOHANSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Smørum, den 30/01/2024

## **Direktion**

Lars Birk Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i Lars Johansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lars Johansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Smørum, den 31/01/2024

Smørum Revision registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 43487469  
Evan Bengtsson Klarholt, mne7423  
Reg. revisor

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje ejendommen Måløv Værkstedesby 101, 2760 Måløv.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2023 udgør et overskud på DKK 27.199,00. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende og forventer at udviklingen vil fortsætte i det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Der er i indeværende regnskabsår ændret regnskabsprincip fra funktionsopdelt resultatopgørelse til artsopdelt resultatopgørelse, da vi mener at det giver et mere retsvisende billede.

### Generelt om indregning og måling

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

Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter.

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 oprindeligt 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.

Væsentlige fejl rettes over egenkapitalen.

Alle beløb i regnskabet er opgjort i DKK.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoomsætning

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, ændring af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres excl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes linært i takt med at serviceydelserne leveres.

Omkostninger til råvarer og vareforbrug indregnes i kostprisen for egen-fremstillede anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, gevinst/tab på salg af driftsmidler m.v.

**Finansielle poster**

Finansielle poster indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver / investeringsejendomme**

Materielle anlægsaktiver / investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi (scarpværdi) eller afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme: 20-50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 eksterne omkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje til tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderet på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### **Værdipapirer**

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdien på balancedagen. Realiserede/urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Unoterede værdipapirer optages til anskaffelsessummen.

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 a'conto skatter.

Indregnet skatteaktiv måles og indregnes, når det er sandsynligt, at virksomheden vil realisere tilstrækkelig skattemæssig overskud indenfor en kort årrække, hvor det skattemæssige fremførbare underskud kan udnyttes.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternativ beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gæld i øvrigt er målt til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>130.099</b>	<b>15.826</b>
Personaleomkostninger	1	-120.000	-90.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-55.673	-55.673
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-45.574</b>	<b>-129.847</b>
Andre finansielle indtægter	2	63.273	10.297
Øvrige finansielle omkostninger		0	-105.228
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>17.699</b>	<b>-224.778</b>
Skat af årets resultat	3	9.500	11.868
<b>Årets resultat</b>		<b>27.199</b>	<b>-212.910</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.199	-212.910
<b>I alt</b>		<b>27.199</b>	<b>-212.910</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		1.488.524	1.544.197
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.488.524</b>	<b>1.544.197</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.488.524</b>	<b>1.544.197</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.018	0
Andre tilgodehavender		110	110
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>29.128</b>	<b>110</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		814.749	752.158
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>814.749</b>	<b>752.158</b>
Likvide beholdninger		114.154	182.956
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>958.031</b>	<b>935.224</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.446.555</b>	<b>2.479.421</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		2.020.390	1.993.191
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.145.390</b>	<b>2.118.191</b>
Hensættelse til udskudt skat		213.232	222.732
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>213.232</b>	<b>222.732</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	5.300
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	20.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.933	112.216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>87.933</b>	<b>138.498</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>87.933</b>	<b>138.498</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.446.555</b>	<b>2.479.421</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Løn og gager	-120.000	-90.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>-120.000</b>	<b>-90.000</b>

### 2. Andre finansielle indtægter

Kursgevinst ved værdipapirer i depot:

Kursgevinst 31/12 2023 værdipapirer i depot: DKK 62.592,00

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	9.500	11.868
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>9.500</b>	<b>11.868</b>

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige af sambeskatningen omhandlende koncernselskaber for koncernens samlede selskabsskat. Den samlede opgjorte skyldig skat for koncernen udgjorde pr. 31/12 2023 DKK 0,00

### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 DKK. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ledelsen har erklæret, at selskabets samtlige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser, fremgår af årsrapporten.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et ejerpantebrev i ejendommen på DKK 541.200,00. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed for nogen gæld.

Der er endvidere tinglyst pantebreve i ejendommen til Ejerforeningen Måløv Værkstedby på i alt DKK 40.000,00.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1