

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Laursen & Steiner ApS**

**Tornhøjvej 14, Koed  
8560 Kolind**

**ÅRSRAPPORT  
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5 / 6 2023

---

Daniel Laursen, Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 34 47 15 84**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Laursen & Steiner ApS.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende år.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 5 / 6 2023

### Direktion

Daniel Smidt Laursen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Laursen & Steiner ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laursen & Steiner ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Rønde, den 5 / 6 2023

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

Thomas Gaarden  
registreret revisor  
MNE nr.: mne12595

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Laursen & Steiner ApS Tornhøjvej 14, Koed 8560 Kolind
	E-mail: daniel.laursen@lowell.com
	CVR-nr: 34 47 15 84
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Daniel Smidt Laursen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, udlejning af ejendomme samt dertil relaterede produkter og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på kr. 84.685, som anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Laursen & Steiner ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder til betaling. Nettoomsætningen ved udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaleomkostninger, tab på debitorer mv. Andre eksterne omkostninger præsenteres i resultatopgørelsen med en efter virksomhedens art og omfang passende opdeling.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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, der indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende



## Anvendt regnskabspraksis

aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>156.619</b>	<b>140.312</b>
Personaleomkostninger	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>156.619</b>	<b>140.312</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver mv.	509	494
Andre finansielle omkostninger	-47.828	-49.238
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>109.300</b>	<b>91.568</b>
Skat af årets resultat	-24.615	-21.066
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>84.685</b>	<b>70.502</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	84.685	70.502
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>84.685</b>	<b>70.502</b>

## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2022	2021
1 Grunde og bygninger	2.300.000	2.300.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	55.000	55.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.355.000</b>	<b>2.355.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17.478	16.969
Andre tilgodehavender	3.060	2.999
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.538</b>	<b>19.968</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>38.980</b>	<b>24.526</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>59.518</b>	<b>44.494</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.414.518</b>	<b>2.399.494</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	342.826	258.141
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>542.826</b>	<b>458.141</b>
Hensættelse til udskudt skat	104.986	80.371
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>104.986</b>	<b>80.371</b>
Prioritetsgæld	1.122.152	1.194.373
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.122.152</b>	<b>1.194.373</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	42.600	42.800
Kreditinstitutter	336.663	363.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Anden gæld	42.000	42.983
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	214.291	208.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>644.554</b>	<b>666.609</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.766.706</b>	<b>1.860.982</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.414.518</b>	<b>2.399.494</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo	258.141	187.639
Årets resultat	84.685	70.502
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>342.826</b>	<b>258.141</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>542.826</b>	<b>458.141</b>

## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2022	2.201.756	17.500
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>2.201.756</b>	<b>17.500</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	98.244	0
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>98.244</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022	0	-17.500
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>-17.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>2.300.000</b>	<b>0</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31/12 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommenes drift på 151 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,00%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 2.300 tkr.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi	2.361	2.340	2.254
Ændring i dagsværdi	+21	0	-86

**Noter**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.237.173	1.164.752	42.600	845.600
	<b>1.237.173</b>	<b>1.164.752</b>	<b>42.600</b>	<b>845.600</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der foreligger ejerpantebrev stort kr. 500.000 til Djurslands Bank for selskabets ejendom Vesterågade 32, Kolind (bogført til kr. 900.000) samt realkreditpantebrev til Totalcredit for samme ejendom.

Desuden foreligger der realkreditpantebrev overfor DLR med sikkerhed i selskabets ejendom Jernbanegade 17, Ryomgård, og ejerpantebrev stort kr. 800.000 i samme ejendom overfor Sparekassen Danmark.. Det pantsatte aktiv er bogført til kr. 1.400.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Daniel Smidt Laursen

Direktionsmedlem

Serienummer: ca469a70-503f-447e-89fc-c6599a4e80dc

IP: 85.115.xxx.xxx

2023-06-05 18:58:40 UTC



## Daniel Smidt Laursen

Direktør

Serienummer: ca469a70-503f-447e-89fc-c6599a4e80dc

IP: 85.115.xxx.xxx

2023-06-05 18:58:40 UTC



## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-05 21:01:40 UTC



## Thomas Gaarden

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:79204573

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-06 04:39:01 UTC



## Daniel Smidt Laursen

Dirigent

Serienummer: ca469a70-503f-447e-89fc-c6599a4e80dc

IP: 85.115.xxx.xxx

2023-06-07 08:23:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: HV3G1-H4USG-PJJU-L2CEH-LV0J-AG8NQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>