Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

LARS FOGH EJENDOMME APS

VISSEBAKKEGÅRD 11, 9210 AALBORG SØ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. juni 2023

_____

Lars Fogh

CVR-NR. 31 04 92 61

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
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

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	Lars Fogh Ejendomme ApS Vissebakkegård 11 9210 Aalborg SØ	
	CVR-nr.:	31 04 92 61
	Stiftet:	23. oktober 2007
	Kommune:	Aalborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Fogh	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg	
Pengeinstitut	Nordea Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lars Fogh 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. juni 2023

Direktion:

_____

Lars Fogh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Lars Fogh Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lars Fogh Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklærings-standard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", heri redegør ledelsen for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed. 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 overens-stemmelse 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 års-regnskabet 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 26. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
For året realiseres der et underskud på 1.996 tkr., som primært kan henføres til negativt resultat fra dattervirksomheder samt primært koncerninterne finansielle omkostninger. Selskabet forventer, at indtjening fra dattervirksomhed på sigt vil blive overskudsgivende.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**2.236.727**	**3.046.112**
Af- og nedskrivninger		-270.329	-269.413
DRIFTSRESULTAT		**1.966.398**	**2.776.699**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.514.083	-332.579
Andre finansielle indtægter	1	159.450	88.458
Andre finansielle omkostninger	2	-2.743.285	-2.587.792
RESULTAT FØR SKAT		**-2.131.520**	**-55.214**
Skat af årets resultat	3	135.836	-243.919
ÅRETS RESULTAT		**-1.995.684**	**-299.133**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	-1.514.083	-332.579
Overført resultat	-481.601	33.446
I ALT	**-1.995.684**	**-299.133**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		19.195.441	19.355.867
Materielle anlægsaktiver	4	**19.195.441**	**19.355.867**
Kapitalandele i dattervirksomheder		57.282.308	58.052.742
Lejedepositum og andre tilgodehavender		462.553	578.191
Finansielle anlægsaktiver	5	**57.744.861**	**58.630.933**
ANLÆGSAKTIVER		**76.940.302**	**77.986.800**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.689	50.054
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.894.590	1.911.457
Andre tilgodehavender		0	17.127
Tilgodehavende selskabsskat		91.356	9.203
Tilgodehavender		**3.038.635**	**1.987.841**
Likvide beholdninger		**213.875**	**86.835**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**3.252.510**	**2.074.676**
AKTIVER		**80.192.812**	**80.061.476**

PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		20.863.289	8.359.168
EGENKAPITAL		**20.988.289**	**8.484.168**
Hensættelse til udskudt skat		2.893.788	2.938.268
HENSATTE FORPLIGTELSER		**2.893.788**	**2.938.268**
Gæld til realkreditinstitutter		13.100.662	14.096.889
Langfristede gældsforpligtelser	6	**13.100.662**	**14.096.889**
Gæld til realkreditinstitutter		1.018.980	1.036.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.045	53.019
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.038.640	52.621.774
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.912	3.454
Anden gæld		308.046	337.179
Deposita		800.450	490.025
Kortfristede gældsforpligtelser		**43.210.073**	**54.542.151**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**56.310.735**	**68.639.040**
PASSIVER		**80.192.812**	**80.061.476**

Eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9
Medarbejderforhold	10

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	0	8.359.168	8.484.168
Forslag til resultatdisponering		-1.514.083	-481.601	-1.995.684
Andre lovpligtige bindinger				
Valutakursreguleringer			-195	-195
Overførsler				
Tilskud fra moder			14.500.000	14.500.000
Tilladt udligning		1.514.083	-1.514.083	0
Egenkapital 31. december 2022	**125.000**	**0**	**20.863.289**	**20.988.289**

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	138.635	63.011	
Finansielle indtægter i øvrigt	20.815	25.447	
	159.450	**88.458**	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.630.046	2.498.998	
Finansielle omkostninger i øvrigt	113.239	88.794	
	2.743.285	**2.587.792**	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-91.356	-9.203	
Regulering af udskudt skat	-44.480	253.122	
	-135.836	**243.919**	

Materielle anlægsaktiver 4

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	53.691.248
Tilgang	109.903
Kostpris 31. december 2022	**53.801.151**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	34.335.381
Årets afskrivninger	270.329
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	**34.605.710**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**19.195.441**

Finansielle anlægsaktiver 5

	Kapitalandele i dattervirksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022	64.952.528	578.191
Tilgang	743.845	0
Afgang	0	-115.638
Kostpris 31. december 2022	**65.696.373**	**462.553**
Værdireguleringer 1. januar 2022	-6.899.787	0
Valutakursregulering	-195	0
Årets værdireguleringer	-1.514.083	0
Værdireguleringer 31. december 2022	**-8.414.065**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**57.282.308**	**462.553**

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.119.642	1.018.980	9.024.642	15.133.589	
	14.119.642	**1.018.980**	**9.024.642**	**15.133.589**	

Eventualposter mv. 7

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 Fogh, Aalborg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 15.139 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.195 tkr.

Til sikkerhed for eget samt Pumac Stanseværk ApS' engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev og skadesløsbreve på 22.800 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.195 tkr. Gælden udgør pr. 31. december 2022, 450 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 9

Tilknyttede virksomheder
Selskabets datterselskab, Retzow Immobilien Gmbh & Co KG besidder 2 slotte i Tyskland. Slottene måles til kostpris i datterselskabet.

Datterselskabets slotte gennemgår en gennemgribende renovering med henblik på opstart af hoteldrift. Datterselskabet er i en opstartsfase, og ledelsen forventer en overskudsgivende drift indenfor de kommende år.

Som følge heraf er der en naturlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af slottene og således også en usikkerhed på værdiansættelsen af kapitalandelen i datterselskabet i årsrapporten for Lars Fogh Ejendomme ApS.

	2022	2021	
Medarbejderforhold			10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lars Fogh Ejendomme ApS for 2022 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

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder
I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-30 år	70 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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.

Gældsforpligtelser
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.