

Furesø Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

Rådhusstorvet 7
3520 Farum
Tlf. 78 79 70 00
Fax 78 79 70 01
CVR Nr. 27 96 99 33

Larsen Ejendomme ApS
Ejbydalsvej 162
2600 Glostrup

CVR.NR. 29 21 25 89

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	side	3
Den uafhængige revisors erklæringer	side	4
Selskabsoplysninger	side	6
Ledelsesberetning	side	7
Anvendt regnskabspraksis	side	8
Resultatopgørelse	side	11
Balance	side	12
Noter til regnskabet	side	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Glostrup den 6. marts 2019

Direktion

Peter Larsen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM
UDVIDET GENNEMGANG****Til kapitalejerne i Larsen Ejendomme ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM
UDVIDET GENNEMGANG****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.

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.

Farum, den 6. marts 2019

Furesø Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Rådhusstorvet 7, 1
3520 Farum
Cvr.nr. 27 96 99 33

Preben Rasmussen
Registreret revisor
ID mne7581

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn:	Larsen Ejendomme ApS
Adresse:	Ejbydalsvej 162 2600 Glostrup
CVR.nr.:	29 21 25 89
Selskabskapital:	125.000
Direktion	Peter Larsen
Revisor:	Furesø Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Rådhusstorvet 7,1 3520 Farum

LEDELSESBERETNING

Selskabets aktiviteter

Selskabet aktiviteter er køb og salg af ejendomme, primært ældre ejendomme, som renoveres og ombygges, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i et tidligere år afskaffet en ny ejendom, der gennemgår en større renovering.

Selskabets resultat er påvirket negativt af dette i år, men ventes i det nye år at bidrage med et betydeligt overskud.

Selskabets resultat anses derfor for tilfredsstillende.

Selskabet forventer en positiv drift i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C. Regnskabsprincipperne er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal er ændret som følge af at lønninger og finansieringsomkostninger er aktiveret som en del af selskabets varebeholdning af ejendomme

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringsprincippet.

Vareforbrug

Vareforbrug indregnes til kostpris

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

BALANCE**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Varebeholdninger

Varebeholdning af ejendomme måles til anskaffelsessum med tillæg af direkte omkostninger til reovering af ejendommen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender ved aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster samt 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. efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 indenfor 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. 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 indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2018

NOTE		2017 tkr.
	Nettoomsætning	0
	Vareforbrug	0
	Andre eksterne omkostninger	-10.935
	BRUTTORESULTAT	-10.935
1	Personaleomkostninger	-1.114
	INDTJENINGSBIDRAG	-12.048
	Afskrivninger	0
	ORDINÆRT RESULTAT	-12.048
	Finansielle indtægter	0
	Finansielle udgifter	0
	RESULTAT FØR SKAT	-12.048
2	Skat af årets resultat	0
	ÅRETS RESULTAT	-12.048
	Forslag til resultatdisposition	
	Udlodning af udbytte	0
	Overførsel til næste år	-12.048
	Disponeret i alt	-12.048

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

NOTE		2017 tkr.
AKTIVER		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0
Tilgodehavender i alt	0	0
Varebeholdninger	11.762.553	8.378
Likvide beholdninger	62.383	462
Omsætningsaktiver i alt	11.824.936	8.840
AKTIVER I ALT	11.824.936	8.840

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

NOTE		2017 tkr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	125
	Overført resultat	-108
3	Egenkapital	17
	Udskudt skat	0
	Hensættelser til udskudt skat	0
	Realkreditinstitutter	4.000
	Anden gæld	3.799
4	Langfristet gæld	7.799
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	925
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0
	Mellemregning, koncernselskaber	0
	Anden gæld	99
	Kortfristet gæld	1.024
	Gældsforpligtelser i alt	8.823
	PASSIVER I ALT	8.840
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6	Eventualforpligtelser	
7	Usikkerhed om fortsat drift	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		2017
		tkr.
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	0
	Pension	0
	Sociale omkostninger	1.114
	Øvrige personaleomkostninger	0
		<u>1.114</u>
	Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	<u>0</u>
2	Skat af årets resultat	
	Skat af skattepligtig indkomst	0
	Regulering tidligere års skat	0
	Regulering af udskudt skat	0
	Skat af årets resultat i alt	<u>0</u>

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkap. i alt
	Saldo primo	125.000	-453.407	-328.407
	Regulering primo		345.200	345.200
	Årets bevægelser	0	-12.048	-12.048
		<u>125.000</u>	<u>-120.255</u>	<u>4.745</u>

Selskabskapitalen består af 1 anpart á nominelt kr. 125.000.

4	Langfristet gæld	Gæld u/1 år	Gæld 1-5 år	Gæld o/5 år	Gæld i alt
	Anden gæld	0	7.750.181	0	7.750.181
	Prioritetsgæld	0	4.000.000	0	4.000.000
		<u>0</u>	<u>11.750.181</u>	<u>0</u>	<u>11.750.181</u>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet sikkerheder.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegænset og solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør kr. 0 pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-891702059010
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2019 kl.: 10:24:42
Underskrevet med NemID

Peter Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-891702059010
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2019 kl.: 10:24:42
Underskrevet med NemID

Preben Rasmussen

Som Revisor NEM ID
RID: 74414008
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 08:06:36
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e0e58457zTPr19151009

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.