

R. Larsen Ejendomme ApS

**Falkevej 6
3400 Hillerød**

CVR-nr. 29 77 22 90

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. juni 2017

Jette Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for R. Larsen 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 9. juni 2017

Direktion

Rene Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i R. Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R. Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Frederiksværk, den 9. juni 2017

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Ove Hosager
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

R. Larsen Ejendomme ApS
Falkevej 6
3400 Hillerød

CVR-nr.: 29 77 22 90
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hillerød

Direktion

Rene Larsen, direktør

Revisor

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Pengeinstitut

Spar Nord
Københavnsvej 31
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af lokaler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 56.708, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 489.834.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R. Larsen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v..

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid		
Bygninger og grunde	50	år	4.178.843
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	8.493

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		369.106	352.242
Resultat før af- og nedskivninger		369.106	352.242
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-51.493	-51.493
Andre driftsomkostninger		<u>-76.493</u>	<u>-58.111</u>
Resultat før finansielle poster		241.120	242.638
Finansielle omkostninger		<u>-121.858</u>	<u>-128.621</u>
Resultat før skat		119.262	114.017
Skat af årets resultat	1	<u>-62.554</u>	<u>-53.893</u>
Årets resultat		<u>56.708</u>	<u>60.124</u>
Overført overskud		<u>56.708</u>	<u>60.124</u>
		<u>56.708</u>	<u>60.124</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.178.843	4.224.315
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>8.493</u>	<u>14.514</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.187.336</u>	<u>4.238.829</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.187.336</u>	<u>4.238.829</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.187.336</u></u>	<u><u>4.238.829</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		364.834	308.126
Egenkapital	3	<u>489.834</u>	<u>433.126</u>
Hensættelse til udskudt skat		125.000	100.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>125.000</u>	<u>100.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.719.767	1.859.279
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.719.767</u>	<u>1.859.279</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	139.511	137.751
Kreditinstitutter		1.375.459	1.407.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.800	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.500
Selskabsskat		33.554	36.893
Anden gæld		259.411	218.715
Deposita		32.000	32.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.852.735</u>	<u>1.846.424</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.572.502</u>	<u>3.705.703</u>
Passiver i alt		<u>4.187.336</u>	<u>4.238.829</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	37.554	38.893
Årets udskudte skat	25.000	15.000
	<u>62.554</u>	<u>53.893</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	<u>4.942.583</u>	<u>72.366</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>4.942.583</u>	<u>72.366</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	718.268	57.852
Årets afskrivninger	<u>45.472</u>	<u>6.021</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>763.740</u>	<u>63.873</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>4.178.843</u>	<u>8.493</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	308.126	433.126
Årets resultat	0	56.708	56.708
Egenkapital 31. december 2016	125.000	364.834	489.834

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.997.030	1.859.278	139.511	1.161.293
	1.997.030	1.859.278	139.511	1.161.293

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med banken er der stillet følgende sikkerheder.

Ejerpantebrev i selskabets ejendom: kr. 1.500.000

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditforeningen er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i selskabets ejendom: kr. 1.500.000

Ejendommen er regnskabsmæssigt bogført til kr. 4.178.843. Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 3.300.000