

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **Ejendomsmæglerselskabet**

### **Læssøe ApS**

Helsingørsvej 1  
3480 Fredensborg

**CVR-nr. 32769640**

## **Årsrapport 2023**

Penneo dokumentnøgle: DLEE8-QHK0J-MUUNW-3EW0V-LPQDP-V7KDK

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024

---

Steen Læssøe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsmæglerselskabet Læssøe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 6. maj 2024

### Direktion

Steen Læssøe  
direktør

Mark Læssøe  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerselskabet Læssøe ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerselskabet Læssøe ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 6. maj 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34299

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsmæglerselskabet Læssøe ApS Helsingørsvej 1 3480 Fredensborg CVR-nr. 32769640 Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Steen Læssøe, direktør Mark Læssøe, direktør
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 458.677 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 25.100 kr., og en egenkapital på -1.269.112 kr.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2023, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltal. Ledelsen forventer at kunne reetablere selskabskapital ved egen indtjening inden for de kommende 18-24 måneder. Der er i regnskabsåret gennemført en række omkostningsbesparende tiltag med henblik på at styrke selskabets kapitalberedskab. De gennemførte omkostningsbesparende tiltag forventes først at få fuld effekt i 2024.

Kapitalejerne har erklæret om nødvendigt at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen. Ledelsen forventer at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige til at dække kapitalbehovet i 2024.

Selskabets kapitalejere har erklæret, at deres nettotilgodehavende udgørende 697.324 kr. pr. 31. december 2023 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Kapitalejerne har endvidere over for selskabets bankforbindelse afgivet tilbagetrædelseserklæring erklæring for maksimalt 425.000 kr.

Baseret på ovenstående er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsmæglerselskabet Læssøe ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.647.927</b>	<b>31.996</b>
Personaleomkostninger	2	-1.148.114	-1.475.791
Af- og nedskrivninger		-6.045	-14.925
<b>Driftsresultat</b>		<b>493.768</b>	<b>-1.458.720</b>
Finansielle omkostninger		-35.091	-30.480
<b>Resultat før skat</b>		<b>458.677</b>	<b>-1.489.200</b>
Skat af årets resultat	3	0	-85.980
<b>Årets resultat</b>		<b>458.677</b>	<b>-1.575.180</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		458.677	-1.575.180
<b>Resultatdisponering</b>		<b>458.677</b>	<b>-1.575.180</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	6.045
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.045</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
		<b>0</b>	<b>6.045</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.100	18.810
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.000
Periodeafgrænsningsposter		0	301
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.100</b>	<b>21.111</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.100</b>	<b>21.111</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.100</b>	<b>27.156</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.394.112	-1.852.789
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.269.112</b>	<b>-1.727.789</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		697.324	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>697.324</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		68.513	328.076
Modtagne forudbetalinger fra kunder		117.953	11.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.501	36.140
Anden gæld		357.921	107.886
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.271.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>596.888</b>	<b>1.754.945</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.294.212</b>	<b>1.754.945</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.100</b>	<b>27.156</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	-1.852.789	-1.727.789
Årets resultat	0	458.677	458.677
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.394.112</b>	<b>-1.269.112</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2023, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltal. Ledelsen forventer at kunne reetablere selskabskapital ved egen indtjening inden for de kommende 18-24 måneder. Der er i regnskabsåret gennemført en række omkostningsbesparende tiltag med henblik på at styrke selskabets kapitalberedskab. De gennemførte omkostningsbesparende tiltag forventes først at få fuld effekt i 2024.

Kapitalejerne har erklæret om nødvendigt at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen. Ledelsen forventer at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige til at dække kapitalbehovet i 2024.

Selskabets kapitalejere har erklæret, at deres nettotilgodehavende udgørende 697.324 kr. pr. 31. december 2023 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Kapitalejerne har endvidere over for selskabets bankforbindesle afgivet tilbagetrædelseserklæring erklæring for maksimalt 425.000 kr.

Baseret på ovenstående er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.026.875	1.343.970
Pensioner	75.369	81.243
Andre omkostninger til social sikring	45.870	50.578
	<b>1.148.114</b>	<b>1.475.791</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	5	6
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	0	85.980
	<b>0</b>	<b>85.980</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	264.200	264.200
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>264.200</b>	<b>264.200</b>
Af- og nedskrivninger primo	-258.155	-243.230
Årets afskrivninger	-6.045	-14.925
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-264.200</b>	<b>-258.155</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>6.045</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

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

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

## Steen Læssøe

### Direktør og dirigent

På vegne af: Ejendomsmæglerselskabet Læssøe ApS

Serienummer: 226d94b8-9796-4e22-bc6d-4610bff1b081

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-17 14:37:49 UTC



## Mark Læssøe

### Direktør

På vegne af: Ejendomsmæglerselskabet Læssøe ApS

Serienummer: e62210a7-94f9-4c37-a924-7a46858b1a9e

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-05-22 13:41:11 UTC



## Peter Kallermann

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: c4f35ddb-c72c-4f36-b525-42263d2df6c0

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-05-22 13:44:01 UTC



## Morten Bo Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: cb653e79-2173-4f3d-9731-6dd25fef0cf2

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-05-22 13:48:12 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**