

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Larsen Ejendomme, CPH ApS

Marsalavej 25, 2300 København S

CVR-nr. 35 53 16 45

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

---

Peter Yderholm Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Larsen Ejendomme, CPH ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 11. juni 2024

### **Direktion**

Peter Yderholm Larsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Larsen Ejendomme, CPH ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Larsen Ejendomme, CPH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

København, den 11. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Emil Odfeldt

statsautoriseret revisor  
mne50608

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Larsen Ejendomme, CPH ApS  
Marsalavej 25  
2300 København S

CVR-nr.: 35 53 16 45

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Peter Yderholm Larsen, Marsalavej 25, 2300 København S, Direktør

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsvirksomhed med hertil beslægtede områder.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 76.564 mod 56.429 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -21.142 mod -18.136 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen og er underlagt selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen har drøftet dette og det er ledelsens forventning at egenkapitalen reetableres ved fremtidig indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>76.564</b>	<b>56.429</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.219	-21.219
<b>Driftsresultat</b>	<b>55.345</b>	<b>35.210</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-82.449	-62.228
<b>Resultat før skat</b>	<b>-27.104</b>	<b>-27.018</b>
3 Skat af årets resultat	5.962	8.882
<b>Årets resultat</b>	<b>-21.142</b>	<b>-18.136</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-21.142	-18.136
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-21.142</b>	<b>-18.136</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	2.276.719	2.297.938
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.276.719	2.297.938
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.276.719</b>	<b>2.297.938</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	15.464	9.502
	Tilgodehavender i alt	15.464	9.502
	Likvide beholdninger	44.408	15.653
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>59.872</b>	<b>25.155</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.336.591</b>	<b>2.323.093</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-74.539	-53.397
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.461</b>	<b>26.603</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Deposita	180.000	180.000
6	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.630.431	1.585.887
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.810.431	1.765.887
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	8.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.825	16.180
	Gæld til kapitalinteresser	67.916	100.569
	Anden gæld	427.458	405.354
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	520.699	530.603
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.331.130</b>	<b>2.296.490</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.336.591</b>	<b>2.323.093</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	-53.397	26.603
Årets overførte overskud eller underskud	0	-21.142	-21.142
	<b>80.000</b>	<b>-74.539</b>	<b>5.461</b>

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>21.219</u>	<u>21.219</u>
	<b><u>21.219</u></b>	<b><u>21.219</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>82.449</u>	<u>62.228</u>
	<b><u>82.449</u></b>	<b><u>62.228</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.962</u>	<u>-8.882</u>
	<b><u>-5.962</u></b>	<b><u>-8.882</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.491.560	2.491.560
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>2.491.560</u></b>	<b><u>2.491.560</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-193.622	-172.403
Årets afskrivninger	<u>-21.219</u>	<u>-21.219</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-214.841</u></b>	<b><u>-193.622</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>2.276.719</u></b>	<b><u>2.297.938</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	180.000	180.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>180.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.630.431	1.585.887
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b><u>1.630.431</u></b>	<b><u>1.585.887</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i årsrapporten.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Yderholm Larsen Holding ApS, CVR-nr. 35471413, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Larsen Ejendomme, CPH ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fra drag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter

### Selskabsskat 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 og for betalte aconto-skatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Larsen Ejendomme, CPH ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Peter Yderholm Larsen

### Direktion

Serienummer: 4ac84a38-cb5e-4c84-b7ba-fa5d14c006b9

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-06-12 09:11:45 UTC



## Emil Odfeldt

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Revisor

Serienummer: 3f753492-5d13-42cc-ab20-f32da34325fe

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-13 04:53:59 UTC



## Peter Yderholm Larsen

### Dirigent

Serienummer: 4ac84a38-cb5e-4c84-b7ba-fa5d14c006b9

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-06-13 08:14:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 14A71-ZZED7-W4QE5-QJM3Q-EMZHC-PIAGT

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**