



Bjerre Larsen ApS

Ved Vandet 11
5800 Nyborg
CVR-nr. 37601241

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.04.2024

René Søgaard Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bjerre Larsen ApS

Ved Vandet 11

5800 Nyborg

CVR-nr.: 37601241

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Rene Søgaard Larsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Bjerre Larsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19.04.2024

Direktion

Rene Søgaard Larsen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bjerre Larsen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjerre Larsen ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 19.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed inden for køb og salg af fast ejendom, udlejning og administration heraf, samt hermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.970.458	1.904.414
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(221.620)	137.496
Driftsresultat		1.748.838	2.041.910
Andre finansielle indtægter		6.010	0
Andre finansielle omkostninger	1	(997.625)	(628.252)
Resultat før skat		757.223	1.413.658
Skat af årets resultat	2	(165.818)	(311.776)
Årets resultat		591.405	1.101.882
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		591.405	1.101.882
Resultatdisponering		591.405	1.101.882

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		43.535.876	43.757.496
Materielle aktiver	3	43.535.876	43.757.496
Anlægsaktiver		43.535.876	43.757.496
Andre tilgodehavender	4	2.108.955	3.148.514
Tilgodehavender		2.108.955	3.148.514
Likvide beholdninger		470.869	900.746
Omsætningsaktiver		2.579.824	4.049.260
Aktiver		46.115.700	47.806.756

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		1.642.302	5.709.376
Overført overskud eller underskud		9.486.134	5.637.293
Egenkapital		11.178.436	11.396.669
Udskudt skat		1.409.312	1.471.853
Hensatte forpligtelser		1.409.312	1.471.853
Gæld til realkreditinstitutter		28.256.110	28.456.233
Langfristede gældsforpligtelser	6	28.256.110	28.456.233
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	219.885	244.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.616	16.055
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.052.976	3.481.121
Skyldig skat		0	1.739.333
Anden gæld		994.365	1.001.126
Kortfristede gældsforpligtelser		5.271.842	6.482.001
Gældsforpligtelser		33.527.952	34.938.234
Passiver		46.115.700	47.806.756
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	5.709.376	5.637.293	11.396.669
Værdireguleringer	0	(1.037.997)	0	(1.037.997)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	228.359	0	228.359
Overført til reserver	0	(3.257.436)	3.257.436	0
Årets resultat	0	0	591.405	591.405
Egenkapital ultimo	50.000	1.642.302	9.486.134	11.178.436

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	132.522	45.102
Renteomkostninger i øvrigt	865.103	583.150
	997.625	628.252

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	282.241
Ændring af udskudt skat	165.818	29.535
	165.818	311.776

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	37.844.782
Kostpris ultimo	37.844.782
Dagsværdireguleringer primo	5.912.714
Årets dagsværdireguleringer	(221.620)
Dagsværdireguleringer ultimo	5.691.094
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.535.876

Selskabet anvender den afkastbaserede metode til at fastsætte dagsværdien af investeringsejendommen, hvorfor dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommen.

Der er pr. 31.12.2023 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Der er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne, anvendt i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi kr.	Egenkapital kr.
5,35%	39.522.301	8.047.847
5,10%	41.430.717	9.536.411
4,85% (Indregnet værdi i årsrapporten)	43.535.876	11.178.436
4,60%	45.869.858	12.998.941
4,35%	48.472.113	15.028.700

Selskabet har anvendt et afkast på 4,85% pr. 31.12.2023 mod 4,70% pr. 31.12.2022. Deposita er tillagt ved opgørelse af dagsværdien. Ejendommen anvendes til boligudlejning og har beliggenhed i Odense C. Ejendommen udgør 1.930 m2 hvilket giver en værdi på 22.557 kr. pr. m2. Ejendommen er fuldt udlejet. Der er ingen væsentlig tomgang pr. 31.12.2023.

4 Andre tilgodehavender

	2023 kr.	2022 kr.
Afledte finansielle instrumenter	2.105.515	3.143.512
Øvrige tilgodehavender	3.440	5.002
	2.108.955	3.148.514

Selskabet har med sin bankforbindelse indgået aftale om sikring af selskabets rente som en del af selskabets risikostyring af sine finansieringsforhold. Der er indgået aftale om sikring af 20.000 t.kr. til en fast rente på 1,74%. Rentesikringen løber frem til 2047.

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-anparter	10.000	1	10.000
B-anparter	40.000	1	40.000
	50.000		50.000

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	219.885	244.366	28.256.110	26.536.590
	219.885	244.366	28.256.110	26.536.590

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

8 Dagsværdioplysninger

	Renteswap kr.
Dagsværdi ultimo	2.105.515
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	(1.037.997)

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med René Larsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved ejerpantebrev på nom. 30.617 t.kr. i selskabets ejendom.

Grunde & bygninger har en regnskabsmæssig værdi på 43.536 t.kr pr 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme tillagt deposita. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.