

## **Larsen Boligejendomme ApS**

Vestervej 48  
9240 Nibe  
CVR-nr. 38725351

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Larsen Boligejendomme ApS  
Vestervej 48  
9240 Nibe

CVR-nr.: 38725351

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Peter Larsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Larsen Boligejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderholm, den 10.05.2019

### Direktion

Peter Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Larsen Boligejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Larsen Boligejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 10.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af boligejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 127 t.kr. mod 5 t.kr. sidste år. Resultatet anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>65.424</b>	<b>(58.003)</b>
Andre finansielle omkostninger		(35.865)	(9.432)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>29.559</b>	<b>(67.435)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		134.000	74.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>163.559</b>	<b>6.565</b>
Skat af årets resultat	1	(36.728)	(1.164)
<b>Årets resultat</b>		<b>126.831</b>	<b>5.401</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		126.831	5.401
		<b>126.831</b>	<b>5.401</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		5.718.000	884.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>5.718.000</b>	<b>884.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.718.000</b>	<b>884.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.100	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.272	14.836
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.372</b>	<b>14.836</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.372</b>	<b>14.836</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.724.372</b>	<b>898.836</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		132.232	5.401
<b>Egenkapital</b>		<b>182.232</b>	<b>55.401</b>
Udskudt skat		54.000	16.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>54.000</b>	<b>16.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.412.067	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.412.067</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	142.900	0
Bankgæld		405.513	427.225
Deposita		122.660	22.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	1.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.400.000	376.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.076.073</b>	<b>827.435</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.488.140</b>	<b>827.435</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.724.372</b>	<b>898.836</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	5.401	55.401
Årets resultat	0	126.831	126.831
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>132.232</b>	<b>182.232</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	38.000	16.000
Refusion i sambeskatning	(1.272)	(14.836)
	<b>36.728</b>	<b>1.164</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		810.000
Tilgange		4.700.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>5.510.000</b>
Opskrivninger primo		74.000
Årets opskrivninger		134.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>208.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.718.000</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af et lejemål til beboelse, beliggende i Aalborg, samt en investeringsejendom med lejemål til beboelse i Nørresundby. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommene:

- Beboelsesejendomme, 5-5,5 %

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -505 t.kr. og +610 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -394 t.kr. og +476 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 284 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktisk udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand, men ledelsen har anvendt opdateret markedsdata fra anerkendt markedsrapport til brug for fastsættelse af afkastkravet. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål og udgør 4,75-5,5% ved brug af markedsdata.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	142.900	3.412.067	2.854.527
	<b>142.900</b>	<b>3.412.067</b>	<b>2.854.527</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding Nibe ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetgæld er sikret ved pant i ejendomme nom. 3.600 t.kr.

Der er ejerpantebrev i ejendomme nom. 500 t.kr. hvori Jyske Bank har underpant.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.718 t.kr. pr. 31.12.18.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af husleje indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 dattervirksomheder. 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 ejendommenes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. 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 ejendommenes 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.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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.