



Larsen Boligejendomme ApS

Vestervej 48
9240 Nibe
CVR-nr. 38725351

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.06.2023

Peter Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Larsen Boligejendomme ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 38725351

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Peter Larsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Larsen Boligejendomme 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 08.06.2023

Direktion

Peter Larsen

adm. dir.

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 08.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af boligejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		536.017	478.664
Andre finansielle omkostninger		(55.454)	(58.993)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		480.563	419.671
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(375.544)	992.000
Resultat før skat		105.019	1.411.671
Skat af årets resultat	1	(23.752)	(311.063)
Årets resultat		81.267	1.100.608
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		81.267	1.100.608
Resultatdisponering		81.267	1.100.608

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		12.700.000	12.310.000
Materielle aktiver	2	12.700.000	12.310.000
Anlægsaktiver		12.700.000	12.310.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.272
Tilgodehavender		0	4.772
Omsætningsaktiver		0	4.772
Aktiver		12.700.000	12.314.772

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.702.305	1.621.038
Egenkapital		1.752.305	1.671.038
Udskudt skat		220.000	295.000
Hensatte forpligtelser		220.000	295.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.795.280	7.057.176
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.795.280	7.057.176
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	263.128	295.898
Bankgæld		143.942	494.538
Deposita		201.405	176.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.812	6.502
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.172.168	2.233.440
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.208	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		98.752	85.063
Kortfristede gældsforpligtelser		3.932.415	3.291.558
Gældsforpligtelser		10.727.695	10.348.734
Passiver		12.700.000	12.314.772
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.621.038	1.671.038
Årets resultat	0	81.267	81.267
Egenkapital ultimo	50.000	1.702.305	1.752.305

Noter

1 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	98.752	85.063
Ændring af udskudt skat	(75.000)	226.000
	23.752	311.063

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.110.000
Tilgange	765.544
Kostpris ultimo	11.875.544
Dagsværdireguleringer primo	1.200.000
Årets dagsværdireguleringer	(375.544)
Dagsværdireguleringer ultimo	824.456
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.700.000

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på samlet 662 m² der alle er beliggende i Aalborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

Ejendommene er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på samlet 618 t.kr. Afkastkravet udgør 4,86 % - 4,95 % i 2022 (4,76 % - 4,89 % i 2021).

Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:

+0,25 %: -600 t.kr.

-0,25 %: +700 t.kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 19.184 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	263.128	295.898	6.795.280	5.898.818
	263.128	295.898	6.795.280	5.898.818

4 Personaleforhold

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

5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	12.700.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(375.544)

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding Nibe ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.058 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.800 t.kr.

Til sikkerhed for banklån, er der givet ejerpantebrev i ejendomme med nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 900 t.kr.

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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og 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, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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. 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.

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 sambeskatningsbidrag

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