
AB Larsen Ejendomme ApS

Bastrupvej 3, 5450 Otterup

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 38 79 51 12

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/5 2022

Benjamin Janus Mørk
Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AB Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 9. maj 2022

Direktion

Benjamin Janus Mørk Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i AB Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AB Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Odense M, den 9. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	AB Larsen Ejendomme ApS Bastrupvej 3 5450 Otterup CVR-nr: 38 79 51 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 14. juli 2017 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Nordfyns
Direktion	Benjamin Janus Mørk Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Pengeinstitut	Nordfyns Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		147.408	102.984
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-85.627	-47.330
Resultat før finansielle poster		61.781	55.654
Finansielle omkostninger	4	-21.562	-19.897
Resultat før skat		40.219	35.757
Skat af årets resultat	5	-8.848	-7.866
Årets resultat		31.371	27.891

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	31.371	27.891
	31.371	27.891

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.289.771	1.876.994
Materielle anlægsaktiver	6	3.289.771	1.876.994
Anlægsaktiver		3.289.771	1.876.994
Udskudt skatteaktiv		47.973	38.526
Tilgodehavender		47.973	38.526
Likvide beholdninger		1.232	0
Omsætningsaktiver		49.205	38.526
Aktiver		3.338.976	1.915.520

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		19.327	-12.044
Egenkapital		69.327	37.956
Gæld til realkreditinstitutter		2.572.151	1.354.982
Kreditinstitutter		0	128.293
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.572.151	1.483.275
Gæld til realkreditinstitutter	7	93.307	56.040
Kreditinstitutter	7	0	51.017
Modtagne forudbetalinger fra kunder		27.380	12.881
Gæld til tilknyttede virksomheder		384.090	114.779
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		110.486	96.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		18.295	16.182
Deposita		52.690	36.140
Anden gæld		11.250	11.250
Kortfristede gældsforpligtelser		697.498	394.289
Gældsforpligtelser		3.269.649	1.877.564
Passiver		3.338.976	1.915.520
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-12.044	37.956
Årets resultat	0	31.371	31.371
Egenkapital 31. december	50.000	19.327	69.327

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne pr. 31. december 2021. Selskabets ledelse har med baggrund i tilkendegivelser fra kapitalejeren samt den løbende dialog med selskabets primære långivere vurderet, at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at opretholde driften. Regnskabet aflægges på baggrund heraf, samt på baggrund om forventninger om løbende likviditetsoverskud fra driften, ud fra opfyldt forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
	85.627	47.330
	<u>85.627</u>	<u>47.330</u>

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
	21.562	19.897
	<u>21.562</u>	<u>19.897</u>

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
	18.295	16.182
	-9.447	-8.316
	<u>8.848</u>	<u>7.866</u>

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	2.038.705
Tilgang i årets løb	1.498.404
Kostpris 31. december	<u>3.537.109</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	161.711
Årets afskrivninger	85.627
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>247.338</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.289.771</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.234.288	1.133.041
Mellem 1 og 5 år	337.863	221.941
Langfristet del	2.572.151	1.354.982
Inden for 1 år	93.307	56.040
	<u>2.665.458</u>	<u>1.411.022</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	15.493
Mellem 1 og 5 år	0	112.800
Langfristet del	<u>0</u>	<u>128.293</u>
Inden for 1 år	0	28.200
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	22.817
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>51.017</u>
	<u>0</u>	<u>179.310</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 2.760.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.289.771	1.876.994
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.289.771	1.876.994

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Benjamin Larsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Larsen Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.