

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

Elbæk og Larsson ApS

Strandvejen 320, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 39 17 18 13

Årsrapport

1. april 2023 - 31. marts 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024.

Lars Elbæk Rasoulinia
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Elbæk og Larsson ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 21. juni 2024

Direktion

Lars Elbæk Rasoulinia

Rasmus Larsson

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Elbæk og Larsson ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elbæk og Larsson ApS for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisoreres 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.

Aarhus, den 21. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

Elbæk og Larsson ApS
Strandvejen 320
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 39 17 18 13
Stiftet: 18. december 2017
Regnskabsår: 1. april 2023 - 31. marts 2024

Direktion

Lars Elbæk Rasoulinia
Rasmus Larsson

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	133.530	-89.603
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	0
Andre finansielle indtægter	211	-2.602
Øvrige finansielle omkostninger	-187.886	-93.066
Resultat før skat	-154.145	-185.271
Skat af årets resultat	23.299	40.651
Årets resultat	-130.846	-144.620
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-130.846	-144.620
Disponeret i alt	-130.846	-144.620

Balance 31. marts

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>8.400.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.400.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.400.000</u>	<u>8.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>89.973</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>89.973</u>
	Likvide beholdninger	<u>274.013</u>	<u>134.623</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>274.013</u>	<u>224.596</u>
	Aktiver i alt	<u>8.674.013</u>	<u>8.724.596</u>

Balance 31. marts

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.783.891	2.955.388
	Egenkapital i alt	<u>2.833.891</u>	<u>3.005.388</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	123.206	145.872
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>123.206</u>	<u>145.872</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.909.422	3.906.398
	Deposita	108.000	0
	Anden gæld	1.675.417	1.642.565
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.692.839</u>	<u>5.548.963</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.999	24.000
	Anden gæld	78	373
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.077</u>	<u>24.373</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.716.916</u>	<u>5.573.336</u>
	Passiver i alt	<u>8.674.013</u>	<u>8.724.596</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2023	50.000	2.914.737	2.964.737
Årets resultat	0	-130.846	-130.846
	50.000	2.783.891	2.833.891

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>31/3 2024</u>	<u>31/3 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2023	7.834.070	7.834.070
Kostpris 31. marts 2024	7.834.070	7.834.070
Regulering til dagsværdi 1. april 2023	665.930	665.930
Årets regulering til dagsværdi	-100.000	0
Regulering til dagsværdi 31. marts 2024	565.930	665.930
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	8.400.000	8.500.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forvebte drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsearbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdianættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund.:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2,49 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.406 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.883 t.kr. til 1.737 t.kr.

Et fald i afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med 2.113 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 2.883 t.kr. til 4.570 t.kr.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/3 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/3 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.909.422	0	3.909.422	3.991.080
Deposita	108.000	0	108.000	0
Anden gæld	1.675.417	0	1.675.417	0
	5.692.839	0	5.692.839	3.991.080

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. marts 2024	8.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-100.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.991 t.kr., er der givet pant nom. 4.000 t.kr i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 8.400 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elbæk og Larsson 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforingelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

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 acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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