

Elbæk og Larsson ApS

Strandvejen 320, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 39 17 18 13

Årsrapport

1. april 2022 - 31. marts 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023.

Lars Elbæk Rasoulinia
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 22. maj 2023

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 2022 - 31. marts 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 22. maj 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

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 2022 - 31. marts 2023
Direktion	Lars Elbæk Rasoulinia Rasmus Larsson
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -185 t.kr. og efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 2.965 t.kr.

Kapitalejerne har tilkendegivet at støtte selskabet økonomisk, herunder give henstand på mellemværende, hvormed selskabet kan betale sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter balancedagen genudlejet ejendommen fra maj 2023. Der er derudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttotab	-89.603	780.649
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	665.930
Andre finansielle indtægter	3.637	0
Øvrige finansielle omkostninger	-99.305	-86.753
Resultat før skat	-185.271	1.359.826
Skat af årets resultat	0	-299.977
Årets resultat	-185.271	1.059.849
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.059.849
Disponeret fra overført resultat	-185.271	0
Disponeret i alt	-185.271	1.059.849

Balance 31. marts

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	8.500.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.500.000	8.500.000
Anlægsaktiver i alt	8.500.000	8.500.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	29.300
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	7.500
Tilgodehavende selskabsskat	49.955	0
Andre tilgodehavender	0	17
Tilgodehavender i alt	49.955	36.817
Likvide beholdninger	134.623	502.165
Omsætningsaktiver i alt	184.578	538.982
Aktiver i alt	8.684.578	9.038.982

Balance 31. marts

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.914.737	3.100.008
Egenkapital i alt	2.964.737	3.150.008
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	146.505	146.505
Hensatte forpligtelser i alt	146.505	146.505
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.906.398	3.898.052
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.642.565	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.548.963	3.898.052
Kortfristet del af langfristet gæld	0	12.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	57.626
Gæld til kapitalinteressere	0	3.637
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.610.444
Selskabsskat	0	45.472
Anden gæld	373	115.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.373	1.844.417
Gældsforpligtelser i alt	5.573.336	5.742.469
Passiver i alt	8.684.578	9.038.982

3 Oplysninger om dagsværdi**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2022	50.000	3.100.008	3.150.008
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-185.271</u>	<u>-185.271</u>
	<u>50.000</u>	<u>2.914.737</u>	<u>2.964.737</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2022	7.834.070	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>7.834.070</u>
Kostpris 31. marts 2023	<u>7.834.070</u>	<u>7.834.070</u>
Regulering til dagsværdi 1. april 2022	665.930	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>665.930</u>
Regulering til dagsværdi 31. marts 2023	<u>665.930</u>	<u>665.930</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	2,28%
------------------------------------	-------

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 forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.527 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.965 t.kr. til 1.438 t.kr.

Et fald i afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med 2.384 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 2.965 t.kr. til 5.349 t.kr.

Noter

	<u>31/3 2023</u>	<u>31/3 2022</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Jydske Realkredit	3.991.080	3.997.796
Låneomkostninger	<u>-84.682</u>	<u>-87.706</u>
	3.906.398	3.910.090
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-12.038</u>
	<u>3.906.398</u>	<u>3.898.052</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.991.080</u>	<u>3.943.422</u>
3. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. marts 2023		<u>8.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>
4. 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 2023 udgør 8.500 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

Bruttotab

Bruttotab 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.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.