

# **Elbæk og Larsson ApS**

Strandvejen 320, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 39 17 18 13

## **Årsrapport**

**1. april 2021 - 31. marts 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2022.

---

Lars Elbæk Rasoulinia  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                |             |
| Ledelsespåtegning                                 | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab   | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                               | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. april 2021 - 31. marts 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                                 | 4           |
| Balance   | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                              | 7           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9           |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 14. juni 2022

### 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 2021 - 31. marts 2022 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 14. juni 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Elbæk og Larsson ApS<br>Strandvejen 320<br>2930 Klampenborg |
|                  | CVR-nr.: 39 17 18 13  |
|                  | Stiftet: 18. december 2017                                  |
|                  | Regnskabsår: 1. april 2021 - 31. marts 2022                 |
| <b>Direktion</b> | Lars Elbæk Rasoulinia<br>Rasmus Larsson                     |
| <b>Revisor</b>   | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab     |

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

| <u>Note</u>                              | <u>2021/22</u>   | <u>2020/21</u>  |
|--|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>780.649</b>   | <b>699.897</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 665.930          | 0               |
| Øvrige finansielle omkostninger          | <u>-86.753</u>   | <u>-64.939</u>  |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>1.359.826</b> | <b>634.958</b>  |
| Skat af årets resultat                   | <u>-299.977</u>  | <u>-142.428</u> |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>1.059.849</b> | <b>492.530</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                 |
| Overføres til overført resultat          | <u>1.059.849</u> | <u>492.530</u>  |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>1.059.849</b> | <b>492.530</b>  |

**Balance 31. marts**

| <b>Aktiver</b>                              |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         | 8.500.000        | 0                |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | 8.500.000        | 0                |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>8.500.000</b> | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         | 0                | 7.015.045        |
| Varebeholdninger i alt                      | 0                | 7.015.045        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 29.300           | 0                |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser       | 7.500            | 7.500            |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 0                | 54.000           |
| Andre tilgodehavender                       | 17               | 0                |
| Tilgodehavender i alt                       | 36.817           | 61.500           |
| Likvide beholdninger                        | 502.165          | 64.348           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>538.982</b>   | <b>7.140.893</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>9.038.982</b> | <b>7.140.893</b> |

**Balance 31. marts**

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note                                     | 2022             | 2021             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                        | 3.100.008        | 2.040.159        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>3.150.008</b> | <b>2.090.159</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 146.505          | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>146.505</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter         | 3.898.052        | 0                |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 3.898.052        | 0                |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 12.038           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 57.626           | 157.907          |
| Gæld til kapitalinteresser               | 1.614.081        | 4.808.928        |
| Selskabsskat                             | 45.472           | 82.428           |
| Anden gæld                               | 115.200          | 1.471            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.844.417        | 5.050.734        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.742.469</b> | <b>5.050.734</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>9.038.982</b> | <b>7.140.893</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

---

|                           | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. april 2021 | 50.000                    | 2.040.159                | 2.090.159        |
| Årets resultat            | 0                         | 1.059.849                | 1.059.849        |
|                           | <b>50.000</b>             | <b>3.100.008</b>         | <b>3.150.008</b> |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

|  | <u>31/3 2022</u>        | <u>31/3 2021</u> |
|--|-------------------------|------------------|
| <b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 3.910.090               | 0                |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-12.038</u>          | <u>0</u>         |
|  | <b><u>3.898.052</u></b> | <b><u>0</u></b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>3.943.422</u>        | <u>0</u>         |

### 3. Oplysninger om dagsværdi

|   | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. marts 2022                                    | <u>8.500.000</u>                   |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>665.930</u>                     |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.998 t.kr., er der givet pant for nom. 4.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme til salg samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### 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.

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”.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Elbæk Jeppesen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-259197493237  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 10:44:20  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Larsson

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-103312242039  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 13:38:16  
Underskrevet med NemID

## Brian Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 96815399  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 10:45:28  
Underskrevet med NemID

## Lars Elbæk Jeppesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-259197493237  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 13:57:27  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d57a5dWXGgQ247827751

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).