

M Larsen ApS

Saugskærvej 5
5700 Svendborg

CVR-nr. 40156674

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 15. maj 2024

Martin Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for M Larsen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. april 2024

Direktion

Mads Rasmussen

Martin Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i M Larsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M Larsen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Odense, den 30. april 2024

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Martin Godskesen
Statsautoriseret revisor
mne34514

Selskabsoplysninger

Selskabet	M Larsen ApS Saugskærvej 5 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 40 15 66 74 Kommune: Svendborg Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Direktion	Mads Rasmussen Martin Larsen
Revisor	PK Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rugårdsvej 46C 5000 Odense C Telefon 65 48 73 00 CVR-nr. 31 49 52 88
	Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen
Formål	Selskabets formål er at købe og sælge ejendomme, samt foretage udlejning af ejendomme.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boliger og erhvervslejemål.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i det aktuelle regnskabsår ændret anvendt regnskabspraksis, så grunde og bygninger indregnes som investeringsejendomme. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret i øvrigt, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for M Larsen ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger indregnes som investeringsejendomme og dermed til dagsværdi. Grunde og bygninger blev tidligere indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en ændring af årets resultat med tkr. 0. Balancesum og egenkapital pr. 31. december 2023 ændres ligeledes med tkr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, i perioden lejen vedrører.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2023	2022
Bruttofortjeneste	688.908	562.718
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.622.657	-21.641
Driftsresultat - EBIT	2.311.565	541.077
Andre finansielle indtægter	119	0
Andre finansielle omkostninger	-422.873	-283.455
Resultat før skat	1.888.811	257.622
Skat af årets resultat	-416.105	-56.918
Årets resultat	1.472.706	200.704
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.472.706	200.704
	1.472.706	200.704

Balance 31. december

		2023	2022
Investeringsejendomme	2	12.400.000	10.777.343
Materielle anlægsaktiver		12.400.000	10.777.343
ANLÆGSAKTIVER		12.400.000	10.777.343
Selskabsskat		2.391	0
Tilgodehavender		2.391	0
Likvide beholdninger		577.611	205.024
OMSÆTNINGSAKTIVER		580.002	205.024
AKTIVER		12.980.002	10.982.367

Balance 31. december

		2023	2022
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.791.536	318.830
EGENKAPITAL		1.841.536	368.830
Hensættelse til udskudt skat		392.511	21.015
HENSATTE FORPLIGTELSER		392.511	21.015
Prioritetsgæld		7.418.058	7.501.500
Kreditinstitutter		1.647.108	1.712.809
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.065.166	9.214.309
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		222.000	280.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	13.433
Selskabsskat		0	12.170
Anden gæld		378.808	423.382
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.069.981	649.228
Kortfristede gældsforpligtelser		1.680.789	1.378.213
GÆLDSFORPLIGTELSER		10.745.955	10.592.522
PASSIVER		12.980.002	10.982.367
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2023	2022
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		<u>10.820.625</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>10.820.625</u>
Opskrivninger, primo		-43.282
Årets opskrivninger		<u>1.622.657</u>
Opskrivninger 31. december 2023		<u>1.579.375</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.400.000</u>

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen af investerings-ejendomme foretages med udgangspunkt i normaliserede budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving som har karakter af enkeltstående begivenheder. Investeringsejendomsporteføljen består af 1 ejendom som er beliggende i Svendborg.

De væsentligste forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien for ejendommen er afkastkravet der udgør 6%. Yderligere forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investerings-ejendommens dagsværdi er: Årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje.

Ændringer i gennemsnitlige afkastkrav:

	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastprocent	5,5%	6%	6,5%
Dagsværdi	13.515.000	12.400.000	11.485.000
Ændring i dagsværdi	1.115.000	-	915.000

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.691.501	7.560.058	142.000	6.900.000
Kreditinstitutter	1.802.810	1.727.108	80.000	1.300.000
	<u>9.494.311</u>	<u>9.287.166</u>	<u>222.000</u>	<u>8.200.000</u>

4 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 8.089 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2023 t.kr.12.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.900, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Larsen

Direktør

Serienummer: 0c382a9e-23a2-4e19-a192-7dee6cd9b687

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-05-16 06:09:04 UTC



Mads Rasmussen

Direktør

Serienummer: 441130ee-f24c-4c30-b270-ccc671b4be6b

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-16 09:52:58 UTC



Martin Godskesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: adc2ad8b-5b34-4c0f-8b67-e433eb05cfb6

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-16 11:33:43 UTC



Martin Larsen

Dirigent

Serienummer: 0c382a9e-23a2-4e19-a192-7dee6cd9b687

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-05-18 11:37:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: JMJCX-ANQPX-3F1KQ-F0QVY-EYOE7-5KFC4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**