

Larsen Real Estate ApS

Bratenvej 36, Tåsinge
5700 Svendborg

CVR nr. 40 87 93 31

Årsrapport 2023

**Godkendt på generalforsamlingen
den 2024**

Poul Erik 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..... 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Larsen Real Estate ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. juni 2024

Direktion

Poul Erik Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i Larsen Real Estate ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Larsen Real Estate 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 revisorers 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 7. juni 2024

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor
mne11348

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Larsen Real Estate ApS
Bratenvej 36, Tåsinge
5700 Svendborg

Telefon: 40 90 54 54
E-mail: pel@jysk.com

CVR-nr.: 40 87 93 31
Stiftet: 7. oktober 2019
Kommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Poul Erik Larsen

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M

LEDELSEBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejerlejligheder.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Larsen Real Estate ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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 samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	90 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 TIL 31. DECEMBER

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	30.223	34.476
Afskrivninger.....	-3.500	-3.500
DRIFTSRESULTAT	26.723	30.976
Andre finansielle omkostninger	-23.646	-23.906
RESULTAT FØR SKAT	3.077	7.070
Beregnete skatter.....	-1.430	-2.310
ÅRETS RESULTAT	1.647	4.760
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.647	4.760
DISPONERET I ALT	1.647	4.760

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
AKTIVER		
Grunde og bygninger	1.164.500	1.168.000
Materielle anlægsaktiver	<u>1.164.500</u>	<u>1.168.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>1.164.500</u>	<u>1.168.000</u>
Likvide beholdninger	1.409	7.412
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.409</u>	<u>7.412</u>
AKTIVER	<u><u>1.165.909</u></u>	<u><u>1.175.412</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	14.378	12.731
EGENKAPITAL.....	54.378	52.731
Prioritetsgæld.....	600.933	626.157
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	440.767	438.609
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.041.700	1.064.766
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	25.200	25.200
2 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	4.400	9.900
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	33.801	15.505
Selskabsskat.....	1.430	2.310
Anden gæld.....	5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	69.831	57.915
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.111.531	1.122.681
PASSIVER.....	1.165.909	1.175.412
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	12.731	7.971
Årets resultat.....	1.647	4.760
Overført resultat ultimo.....	14.378	12.731
EGENKAPITAL.....	54.378	52.731

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	626.133	25.200	500.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	440.767	0	0
	<u>1.066.900</u>	<u>25.200</u>	<u>500.000</u>

	2023	2022
2 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Forudmodtaget leje m.m.	4.400	9.900
	<u>4.400</u>	<u>9.900</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Larsen Real Estate Holding ApS, CVR nr. 40 85 97 64, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Holmehusvej 63, 2 th. 5000 Odense C	725.000	1.164.500

7. juni 2024

KJ/FH/CC/1

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.

Poul Erik Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Erik Larsen

Direktør

ID: 4f126cb7-59f4-4f34-be6c-d15083ed6d55

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 17:06:41

Underskrevet med MitID



Klaus Arvad Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Arvad Johansen

Revisor

ID: c88ed28f-2687-456f-ae8b-8cfb3ed46710

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 19:50:59

Underskrevet med MitID



Poul Erik Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Erik Larsen

Dirigent

ID: 4f126cb7-59f4-4f34-be6c-d15083ed6d55

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 06:57:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9ea7b7mjmhhs251854928

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.