

## Larsen Real Estate ApS

Mellemvej 8,  
5700 Svendborg

CVR nr. 40 87 93 31

### Årsrapport 2021

Godkendt på generalforsamlingen  
den 2022

---

Poul Erik Larsen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Larsen Real Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade 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 24. juni 2022

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 2021 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 24. juni 2022

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor  
mne11348

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Larsen Real Estate ApS  
Mellemvej 8,  
5700 Svendborg

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

CVR-nr.: 40 87 93 31  
Stiftet: 7. oktober 2019  
Kommune: 479 - Svendborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Poul Erik Larsen

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

**LEDELSESBERETNING****Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejerlejligheder.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Larsen Real Estate ApS for 2021 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/-tab

Bruttofortjenesten/-tab 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.

#### 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 a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## 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.

## 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 %

Småanskaffelser under kr. 30.700 indregnes i resultatopgørelsen.

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.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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**

	2021	2019/20
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>34.280</b>	<b>42.663</b>
Afskrivninger	-3.500	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>30.780</b>	<b>42.663</b>
Andre finansielle omkostninger	-24.153	-39.097
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>6.627</b>	<b>3.566</b>
Beregnete skatter	-2.222	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.405</b>	<b>3.566</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	4.405	3.566
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>4.405</b>	<b>3.566</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	1.171.500	1.175.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.171.500</b>	<b>1.175.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.171.500</b>	<b>1.175.000</b>
Andre tilgodehavender	1.757	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.757</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>581</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.757</b>	<b>581</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.173.257</b>	<b>1.175.581</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	7.971	3.566
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>47.971</b>	<b>43.566</b>
Prioritetsgæld	650.651	702.015
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	429.618	430.000
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.080.269</b>	<b>1.132.015</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	26.000	0
Kreditinstitutter	7.394	0
<b>2 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>	<b>4.400</b>	<b>0</b>
Selskabsskat	2.222	0
Anden gæld	5.001	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>45.017</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.125.286</b>	<b>1.132.015</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.173.257</b>	<b>1.175.581</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	3.566	0
Årets resultat	4.405	3.566
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>7.971</b>	<b>3.566</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>47.971</b>	<b>43.566</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	0	676.651	26.000	545.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	10.748	440.366	0	0
	<u>10.748</u>	<u>1.117.017</u>	<u>26.000</u>	<u>545.000</u>
			2021	2020
<b>2 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Forudmodtaget leje m.m. ....			4.400	0
			<u>4.400</u>	<u>0</u>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Garantiforpligtelser:	Ingen			
Kautionsforpligtelser:	Ingen			
Huslejeforpligtelser:	Ingen			
Leasingforpligtelser:	Ingen			
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
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	1.171.500

24. juni 2022

KJ/KRA/CC/1

Dette dokument er underskrevet af nedanstående parter, der mod 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

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-931582320995

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:42:49

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Klaus Johansen

---

Som Revisor

RID: 1077104994762

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:54:32

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Poul Erik Larsen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-931582320995

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 08:23:49

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: eb90f6fUkux247949262

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the digital agreement document and a signed data object for each signature. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the signature is related to precisely this document only. Drive for the originality and validity of signatures can also be found 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 data 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)