

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## M Larsen Estate ApS

Stubmarken 10  
5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 41275065

### Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. april 2024

---

Martin Larsen  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for M Larsen Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 2. april 2024

### **Direktion**

Martin Larsen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i M Larsen Estate ApS**

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 opstilling 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.

Svendborg, den 2. april 2024

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178

Ole Bernhard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne11737

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	M Larsen Estate ApS Stubmarken 10 5762 Vester Skerninge
<b>CVR-nr.</b>	41275065
<b>Stiftelsesdato</b>	1. april 2020
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2023 - 31. december 2023 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Martin Larsen, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Ole Bernhard Nielsen, statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på -11.328 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 2.846.299 kr., og en egenkapital på -94.490 kr.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er omfattet af de selskabsretlige regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres ved egen indtjening over de kommende år. Selskabets ledelse har forpligtet sig til at stille den fornødne likviditet til rådighed for at opretholde selskabets drift det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for M Larsen Estate ApS for 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Investeringsejendomme	50 år	80 %

Der afskrives ikke på grunde

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>88.678</b>	<b>128.225</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.365	-14.535
<b>Driftsresultat</b>		<b>80.313</b>	<b>113.690</b>
Andre finansielle indtægter	1	10	0
Finansielle omkostninger	2	-94.830	-91.500
<b>Resultat før skat</b>		<b>-14.507</b>	<b>22.190</b>
Skat af årets resultat	3	3.179	-4.881
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.328</b>	<b>17.309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-11.328	17.309
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-11.328</b>	<b>17.309</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	2.815.410	2.699.852
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.815.410</b>	<b>2.699.852</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.815.410</b>	<b>2.699.852</b>
Udskudte skatteaktiver		5.255	3.328
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		1.252	0
Andre tilgodehavender		760	760
Periodeafgrænsningsposter		3.577	3.152
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.844</b>	<b>7.240</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.045</b>	<b>38.347</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.889</b>	<b>45.587</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.846.299</b>	<b>2.745.439</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-134.490	-123.162
<b>Egenkapital</b>		<b>-94.490</b>	<b>-83.162</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.337.622	1.378.059
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.337.622</b>	<b>1.378.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.536	41.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.750	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.482.141	1.329.806
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	8.172
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.740	0
Deposita		64.000	64.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.603.167</b>	<b>1.450.542</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.940.789</b>	<b>2.828.601</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.846.299</b>	<b>2.745.439</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-123.162	-83.162
Årets resultat	0	-11.328	-11.328
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-134.490</b>	<b>-94.490</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	10	0
	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	56.163	51.600
Andre finansielle omkostninger	38.667	39.900
	<b>94.830</b>	<b>91.500</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.252	8.172
Regulering af udskudt skat	-1.927	-3.291
	<b>-3.179</b>	<b>4.881</b>
<b>4. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	2.714.387	2.714.387
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	123.923	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.838.310</b>	<b>2.714.387</b>
Af- og nedskrivninger primo	-14.535	0
Årets afskrivninger	-8.365	-14.535
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-22.900</b>	<b>-14.535</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.815.410</b>	<b>2.699.852</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af årsrapporten for administrationselskabet M Larsen Holding ApS, CVR-nr. 41275065. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabet hæfter med et større beløb.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til sikkerhed for gæld i ejendomme, der på balancedagen udgør en regnskabsmæssig forpligtelse på 1.380 t.kr., tinglyst pant med en samlet hovedstol på 1.540 t.kr. Ejendommene udgør på balancedagen en bogført værdi på 2.815 t.kr.

# 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: 7ffaa700-ccd2-4269-bf5c-99d1a0f8dda4

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-02 09:31:42 UTC



## Ole Bernhard Nielsen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fa8a85fd-b35d-46c1-867f-a780da030676

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-02 09:33:06 UTC



## Martin Larsen

Dirigent

Serienummer: 7ffaa700-ccd2-4269-bf5c-99d1a0f8dda4

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-02 09:37:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: T1YAV-ZNA3H-6LNLJ-DGKFKH-GNWDIM-ZZDLI

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**