

# TB Larsen Bolig ApS

Snerlevej 60, 7500 Holstebro

CVR-nr. 42 39 58 11

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2023.

---

Thomas Bjerggaard Larsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for TB Larsen Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 3. juli 2023

### **Direktion**

Thomas Bjerggaard Larsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i TB Larsen Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TB Larsen Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Holstebro, den 3. juli 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29385

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TB Larsen Bolig ApS Snerlevej 60 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 42 39 58 11
	Stiftet: 18. maj 2021
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thomas Bjerggaard Larsen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	TB Larsen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med sidste år bestået af at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2022 udgjort et underskud på 41 t.kr.

Årets resultat er efter omstændighederne i overensstemmelse med forventningerne, da der igen i år er købt to rækkehuse, som er blevet renoveret og efterfølgende udlejet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 4.049 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -60 t.kr., svarende til en egenfinansiering på -1,5 % af de samlede aktiver på 4.049 t.kr.

### Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabets sidste regnskab gik fra 18. maj til 31. december 2021. Sammenligningsåret omfatter derfor 7,5 måned, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

### Den forventede udvikling

Udviklingen for resultatet i regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2022 har været negativ. Dette skyldes, at virksomheden har været i en opstartsfasen, hvor der er købt yderligere to rækkehuse, som er blevet sat i stand, før de har kunnet lejes ud. Det ene rækkehus blev lejet ud fra den 1. juli 2022 og det andet bliver lejet ud i 2023.

Forventningen til det næste år er, at alle fire rækkehuse vil være fuldt udlejet og virksomheden herved vil lave overskud for det kommende regnskabsår.

### Kapitaltab

Egenkapitalen udgør på balancedagen -60 t.kr., og hele virksomhedskapitalen er derfor tabt. Der forventes en positiv indtjening i virksomheden i de kommende år, og det forventes, at selskabet via driften vil retablere virksomhedskapitalen inden for de kommende år. Som følge af forventningerne til den positive udvikling i indtjeningen vil der ikke blive stillet forslag om reetablering af egenkapitalen på den kommende generalforsamling.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2022</u>	<u>18/5 - 31/12</u> <u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>100.139</b>	<b>-3.183</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.421	-5.463
2 Finansielle omkostninger	-138.941	-66.675
<b>Resultat før skat</b>	<b>-72.223</b>	<b>-75.321</b>
Skat af årets resultat	31.704	16.160
<b>Årets resultat</b>	<b>-40.519</b>	<b>-59.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-40.519	-59.161
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-40.519</b>	<b>-59.161</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendomme	<u>4.013.074</u>	<u>2.381.602</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.013.074</u>	<u>2.381.602</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.013.074</u></b>	<b><u>2.381.602</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	11.129	3.776
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>24.351</u>	<u>12.384</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.480</u>	<u>16.160</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>35.480</u></b>	<b><u>16.160</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.048.554</u></b>	<b><u>2.397.762</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-99.680	-59.161
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-59.680</b>	<b>-19.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitut	2.534.235	1.964.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.878	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.332.264	416.735
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	45.208	0
Anden gæld	61.649	23.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.108.234	2.416.923
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.108.234</b>	<b>2.416.923</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.048.554</b>	<b>2.397.762</b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 18. maj 2021	0	0	0
Kontant indskud ved stiftelse 18. maj 2021	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-59.161	-59.161
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-59.161	-19.161
Overført via resultatdisponering	0	-40.519	-40.519
	<b>40.000</b>	<b>-99.680</b>	<b>-59.680</b>

## Noter

	1/1 - 31/12 2022	18/5 - 31/12 2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	40.004	6.066
Andre finansielle omkostninger	98.937	60.609
	<b>138.941</b>	<b>66.675</b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	2.387.065	0
Tilgang i årets løb	1.664.893	2.387.065
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>4.051.958</b>	<b>2.387.065</b>
Afskrivninger 1. januar	-5.463	0
Årets afskrivninger	-33.421	-5.463
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-38.884</b>	<b>-5.463</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.013.074</b>	<b>2.381.602</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31 december 2022 udgør 3.532 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TB Larsen Holding ApS, CVR-nr. 40 63 47 46, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 264 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TB Larsen Bolig 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.

### Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabets sidste regnskab gik fra 18. maj til 31. december 2021. Sammenligningsåret omfatter derfor 7,5 måned, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparationer- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TB Larsen Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.