

# TB Larsen Bolig ApS

Snerlevej 60, 7500 Holstebro

CVR-nr. 42 39 58 11

## Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Thomas Bjerggaard Larsen  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](https://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. juni 2024

### **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 2023 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 26. juni 2024

### **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 2023 - 31. december 2023 3. 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 2023 udgjort et underskud på 99 t.kr. mod 41 t.kr. sidste år.

Årets resultat er efter omstændighederne i overensstemmelse med forventningerne, da der igen i år er købt et rækkehus og et andet rækkehus, der blev købt sidste år, er blevet renoveret og efterfølgende udlejet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.171 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -158 t.kr., svarende til en egenfinansiering på -3,1 % af de samlede aktiver på 5.171 t.kr.

### Den forventede udvikling

Udviklingen for resultatet i regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023 har været negativ. Dette skyldes, at virksomheden stadig opkøber og renoverer rækkehuse i et højt tempo, da der er købt yderligere et rækkehuse og et andet rækkehus er blevet sat i stand, før det har kunnet lejes ud. Det ene rækkehus blev lejet ud fra den 1. april 2023 og det andet bliver lejet ud den 1. oktober 2023.

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

### Kapitaltab

Egenkapitalen udgør på balancedagen -158 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 reetablere 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.

### Kapitalberedskab

Det forventes, at likviditeten for det kommende regnskabsår er tilstrækkelig, da moderselskabet og søsterselskabet har givet tilsagn om at ville sikre selskabet en så tilstrækkelig likviditet, at selskabet kan gennemføre den planlagte aktivitet i 2024, herunder honorere kendte forpligtelser rettidigt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>250.548</b>	<b>100.139</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.842	-33.421
3 Finansielle omkostninger	<u>-319.692</u>	<u>-138.941</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-128.986</b>	<b>-72.223</b>
Skat af årets resultat	30.299	31.704
<b>Årets resultat</b>	<u><b>-98.687</b></u>	<u><b>-40.519</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-98.687</u>	<u>-40.519</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>-98.687</b></u>	<u><b>-40.519</b></u>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Udlejningsejendomme	<u>5.129.189</u>	<u>4.013.074</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.129.189</u>	<u>4.013.074</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.129.189</u></b>	<b><u>4.013.074</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	13.070	11.129
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>28.358</u>	<u>24.351</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.428</u>	<u>35.480</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>41.428</u></b>	<b><u>35.480</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.170.617</u></b>	<b><u>4.048.554</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-198.367	-99.680
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-158.367</b>	<b>-59.680</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitut	3.389.593	2.534.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.625	134.878
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.762.861	1.332.264
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	61.005	45.208
Anden gæld	86.700	61.649
Periodeafgrænsningsposter	8.200	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.328.984	4.108.234
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.328.984</b>	<b>4.108.234</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.170.617</b>	<b>4.048.554</b>

- 1 Kapitalberedskab**
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 6 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-59.161	-19.161
Overført via resultatdisponering	0	-40.519	-40.519
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-99.680	-59.680
Overført via resultatdisponering	0	-98.687	-98.687
	<b>40.000</b>	<b>-198.367</b>	<b>-158.367</b>

## Noter

---

### 1. Kapitalberedskab

Det forventes, at likviditeten for det kommende regnskabsår er tilstrækkelig, da moderselskabet og søsterselskabet har givet tilsagn om at ville sikre selskabet en så tilstrækkelig likviditet, at selskabet kan gennemføre den planlagte aktivitet i 2024, herunder honorere kendte forpligtelser rettidigt.

### 2. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	99.910	40.004
Andre finansielle omkostninger	219.782	98.937
	<u><b>319.692</b></u>	<u><b>138.941</b></u>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	4.051.958	2.387.065
Tilgang i årets løb	1.175.957	1.664.893
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>5.227.915</b></u>	<u><b>4.051.958</b></u>
Afskrivninger 1. januar	-38.884	-5.463
Årets afskrivninger	-59.842	-33.421
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<u><b>-98.726</b></u>	<u><b>-38.884</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>5.129.189</b></u>	<u><b>4.013.074</b></u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.570 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2023 udgør 4.655 t.kr.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

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 sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 201 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.

## 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 renteomkostninger 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 kildeskatter 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.

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.

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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.