



## Larserus Ejendomme ApS

Granlien 1  
9370 Hals  
CVR-nr. 43509918

## Årsrapport 14.09.2022 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.06.2024

---

**Lars Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2022/23                           | 7  |
| Balance pr. 31.12.2023                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Larserus Ejendomme ApS

Granlien 1

9370 Hals

CVR-nr.: 43509918

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 14.09.2022 - 31.12.2023

## Direktion

Lars Kristian Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14.09.2022 - 31.12.2023 for Larserus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 14.09.2022 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.06.2024

**Direktion**

**Lars Kristian Kristensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Larserus Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Larserus Ejendomme ApS for regnskabsåret 14.09.2022 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14.09.2022 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 21.06.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### Jakob Olesen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34492

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabets ejendom er under renovering og forventes at stå færdig til udlejning i 2024.

Omkostninger som er relateret til driften af ejendommen er aktiveret i balancen indeværende regnskabsår.

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven §119 om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres igennem fremtidig drift.

# Resultatopgørelse for 2022/23

|  | Note | 2022/23<br>kr.  |
|--|------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>(51.029)</b> |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(51.029)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |
| Overført resultat                      |      | (51.029)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(51.029)</b> |



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|                                    | Note | 2022/23<br>kr.   |
|------------------------------------|------|------------------|
| Materielle aktiver under udførelse |      | 3.546.552        |
| <b>Materielle aktiver</b>          | 2    | <b>3.546.552</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>               |      | <b>3.546.552</b> |
| Andre tilgodehavender              |      | 61.996           |
| <b>Tilgodehavender</b>             |      | <b>61.996</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>           |      | <b>61.996</b>    |
| <b>Aktiver</b>                     |      | <b>3.608.548</b> |

**Passiver**

|  | <b>Note</b> | <b>2022/23</b>   |
|--|-------------|------------------|
|  |             | <b>kr.</b>       |
| Virksomhedskapital                       |             | 40.000           |
| Overført overskud eller underskud        |             | (51.029)         |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b>(11.029)</b>  |
| Bankgæld                                 |             | 329.126          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 15.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 3.268.631        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |             | 6.820            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b>3.619.577</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b>3.619.577</b> |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b>3.608.548</b> |
| Going concern                            | 1           |                  |
| Personaleforhold                         | 3           |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4           |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.    |
|---------------------------|--------------------------------|--|-----------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 40.000                         | 0  | 40.000          |
| Årets resultat            | 0                              | (51.029)                                       | (51.029)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>(51.029)</b>                                | <b>(11.029)</b> |

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet er delvist finansieret af moderselskabet i koncernen. Moderselskabet har indvilliget i at stille likviditet til rådighed for selskabets gennemførelse af det kommende års drift.

## 2 Materielle aktiver

|                                     | <b>Materielle<br/>aktiver<br/>under<br/>udførelse<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|
| Tilgange                            | 3.546.552   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3.546.552</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>3.546.552</b>  |
| Årets indregnede renter             | 148.880   |

Der er i året betalt renter til tilknyttede virksomhed for 132.890 kr. Renterne er aktiveret på materielle aktiver under udførelse.

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 400 t.kr. i ejendomme. Bankgælden pr. 31.12.2023 udgør 329 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

2022/23 er selskabets første regnskabsår, som løber i 16 mdr. Der er derfor ikke sammenligningstal.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrative omkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, herunder materielle aktiver under opførelse, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.