

# Carl Emil Larsen ApS

Ravnsbjergparken 74, Guldager, 6710 Esbjerg V

CVR-nr. 53 65 56 10

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019

Dirigent:



Tove Iversen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Carl Emil Larsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. maj 2019  
Direktion:



Tove Iversen

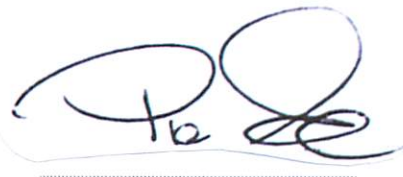
Bestyrelse:



Tove Iversen



Brita Larsen



Pia Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Carl Emil Larsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Carl Emil Larsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 31. maj 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Østergaard Koch  
statsaut. revisor  
mne35420

**Ledelsesberetning****Oplysninger om selskabet**

Navn	Carl Emil Larsen ApS
Adresse, postnr., by	Ravnsbjergparken 74, Guldager, 6710 Esbjerg V
CVR-nr.	53 65 56 10
Stiftet	8. august 1975
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tove Iversen Brita Larsen Pia Larsen
Direktion	Tove Iversen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktiviteter er drift af virksomhed omfattende byggeri, handel, finansiering og kapitalanbringelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 685.511 kr. mod et underskud på 238.286 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 5.862.816 kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	287.006	167.082
2	Personaleomkostninger	-690.252	-882.273
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-403.246	-715.191
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.433	59.265
	Finansielle indtægter	42.005	145.788
	Finansielle omkostninger	-514.837	-28.040
	<b>Resultat før skat</b>	-879.511	-538.178
3	Skat af årets resultat	194.000	299.892
	<b>Årets resultat</b>	<b>-685.511</b>	<b>-238.286</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-685.511	-238.286
		<b>-685.511</b>	<b>-238.286</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.477.545	2.477.545
		<u>2.477.545</u>	<u>2.477.545</u>
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	891.058	974.491
		<u>891.058</u>	<u>974.491</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.368.603</u>	<u>3.452.036</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	9.240	5.208
	Andre tilgodehavender	0	9.276
		<u>9.240</u>	<u>14.484</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	550.068	1.042.533
		<u>550.068</u>	<u>1.042.533</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.496.763</u>	<u>2.856.706</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.056.071</u>	<u>3.913.723</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.424.674</u>	<u>7.365.759</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	5.262.816	5.948.327
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.862.816</u>	<u>6.548.327</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	86.000	280.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>86.000</u>	<u>280.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	210.703	245.950
		<u>210.703</u>	<u>245.950</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	35.247	33.833
	Anden gæld	229.908	257.649
		<u>265.155</u>	<u>291.482</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>475.858</u>	<u>537.432</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.424.674</u>	<u>7.365.759</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	600.000	5.948.327	6.548.327
Overført via resultatdisponering	0	-685.511	-685.511
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>600.000</b>	<b>5.262.816</b>	<b>5.862.816</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Emil Larsen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter huslejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, tab på tilgodehavender m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat ifølge seneste aflagte årsregnskab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter fra værdipapirer, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på portefølgebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af investeringsejendomme til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på investeringsejendomme.

Værdireguleringer vedrørende investeringsejendomme, der indregnes til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger, der er anskaffet med henblik på videresalg, måles til kostpris. Er nettorealisationstværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter indre værdis metode til den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi ifølge seneste aflagte årsregnskab.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I målingen af udskudt skat på ejendomme indgår disse på basis af ejendommenes anskaffelsessum.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	688.593	879.219
Andre omkostninger til social sikring	1.659	3.054
	<u>690.252</u>	<u>882.273</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>0</u>	 <u>0</u>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	537.108
Årets regulering af udskudt skat	-194.000	-837.000
	<u>-194.000</u>	<u>-299.892</u>
 <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2018		<u>1.512.545</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>1.512.545</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		<u>965.000</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>965.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>2.477.545</u>

Grunde og bygninger omfatter 2 investeringsejendomme beliggende i Esbjerg.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra Colliers markedsrapporter for Esbjerg området samt standen på den enkelte ejendom. Det gennemsnitlige afkastkrav for 2018 udgør 14,1 %. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse, som i al væsentlighed svarer til årets realiserede indhægtter og omkostninger på de enkelte ejendomme..

### 5 Finansielle anlægsaktiver

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Associerede virksomheder</b>				
I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg	Esbjerg	20 %	3.857.958	45.254
I/S Strandbygade 48, Esbjerg og I/S Sønderport, Varde	Esbjerg	20 %	597.328	-62.275

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1.200 stk. a nom. 500,00 kr.	600.000	600.000
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 600.000 kr. de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	245.950	35.247	210.703	54.356
	<u>245.950</u>	<u>35.247</u>	<u>210.703</u>	<u>54.356</u>

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser omfatter virksomhedens solidariske hæftelse sammen med øvrige interessenter for gæld i I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg samt I/S Strandbygade 48, Esbjerg og Sønderport, Varde. Den samlede gæld i interessentskaberne udgør pr. 31. december 2018:

I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg	515.331 kr.
I/S Strandbygade 48, Esbjerg og Sønderport, Varde	44.725 kr.

### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 245.950 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 990.000 kr.

Virksomheden hæfter solidarisk for gældsforpligtelser i I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg og i I/S Strandbygade 48, Esbjerg og Sønderport, Varde. Virksomhedens andel af I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg har en positiv regnskabsmæssig værdi på 771.592 kr. og andelen af I/S Strandbygade 48, Esbjerg og Sønderport, Varde har en positiv regnskabsmæssig værdi på 119.466 kr. pr. 31. december 2018.

I I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg har udstedt ejerpantebreve med meddelelse til ejerforening på 30.000 kr.