



*Margrethe Larsen Odense, ApS  
Hvidtjørnvej 28  
5200 Odense V*

*CVR-nr.: 56 34 33 18*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2018 - 30. september 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2019

---

Margrethe Larsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE



|   |    |
|---|----|
| <b>Påtegninger</b>                                      |    |
| Ledelsespåtegning .....                                 | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....   | 4  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                            |    |
| Selskabsoplysninger .....                               | 5  |
| Ledelsesberetning .....                                 | 6  |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b> |    |
| Anvendt regnskabspraksis .....                          | 7  |
| Resultatopgørelse .....                                 | 10 |
| Balance.....  | 11 |
| Noter .....   | 13 |

## LEDELSESPÅTEGNING



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 – 30. september 2019 for Margrethe Larsen Odense, ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense V, den 15. oktober 2019.

**Direktion**

Margrethe Larsen

**Til den daglige ledelse i Margrethe Larsen Odense, ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Margrethe Larsen Odense, ApS for perioden 1. oktober 2018 – 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etske regler for revisorer, 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 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.

Odense S, den 15. oktober 2019

**JL Revision**

Godkendt revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 11286380

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hannah Rasmussen', with a horizontal line extending to the right.

Hannah Rasmussen  
Registreret revisor  
mne12790

## SELSKABSOPLYSNINGER



|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Margrethe Larsen Odense, ApS<br>Hvidtjørnvej 28<br>5200 Odense V<br>Telefon: 65 94 04 89 |
|                      | CVR-nr.: 56 34 33 18<br>Regnskabsår: 1. oktober - 30. september                          |
| <b>Direktion</b>     | Margrethe Larsen   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea<br>Vestre Stationsvej 7<br>5000 Odense C  |
| <b>Revisor</b>       | JL Revision<br>Hjallesegade 54B<br>5260 Odense S   |



**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

## GENERELT

Årsregnskabet for Margrethe Larsen Odense, ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt, herunder betalte renter og afdrag på prioritetsgæld, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

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

### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og gennemsnitlig vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værd.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**



|   | 2018/19        | 2017/18         |
|---|----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    | <b>652.491</b> | <b>692.595</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | 141.019        | -911.982        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       | <b>793.510</b> | <b>-219.387</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....              | -112.285       | -131.031        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    | <b>681.225</b> | <b>-350.418</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | -150.660       | 76.226          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       | <b>530.565</b> | <b>-274.192</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>        |                |                 |
| Overført resultat.....                            | 530.565        | -274.192        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                     | <b>530.565</b> | <b>-274.192</b> |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**  
**AKTIVER**



|                                       | 2019              | 2018              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme .....         | 12.231.481        | 12.085.462        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... | <b>12.231.481</b> | <b>12.085.462</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....            | <b>12.231.481</b> | <b>12.085.462</b> |
| <br>                                  |                   |                   |
| Periodeafgrænsningsposter .....       | 22.606            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b> .....          | <b>22.606</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....     | <b>106.361</b>    | <b>122.762</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....        | <b>128.967</b>    | <b>122.762</b>    |
| <br>                                  |                   |                   |
| <b>AKTIVER</b> .....                  | <b>12.360.448</b> | <b>12.208.224</b> |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**  
**PASSIVER**



|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat.....                                     | 4.317.704         | 3.787.140         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>4.817.704</b>  | <b>4.287.140</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 74.502            | 43.478            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....                         | <b>74.502</b>     | <b>43.478</b>     |
| <br>   |                   |                   |
| Prioritetsgæld .....                                       | 6.411.700         | 6.771.287         |
| Deposita .....   | 22.000            | 22.000            |
| Selskabsskat .....   | 119.636           | 126.610           |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>6.553.336</b>  | <b>6.919.897</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 370.000           | 379.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....             | 10.100            | 10.400            |
| Selskabsskat .....   | 126.610           | 118.360           |
| Anden gæld .....   | 45.919            | 45.127            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....             | 362.277           | 404.822           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                | <b>914.906</b>    | <b>957.709</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>7.468.242</b>  | <b>7.877.606</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>12.360.448</b> | <b>12.208.224</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                   |                   |

## 1 Materielle anlægsaktiver

Selskabets afkastkrav til investeringsejendomme, der udlejes til detailforretning udgør 5,50%.

Selskabets afkastkrav til investeringsejendomme, der udlejes til boligformål udgør 3,50%.

For begge kategorier gælder at afkastet beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og forventet gennemsnitlig vedligeholdelse, samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Huslejeindtægter medregnes på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

De faktorer, som er anvendt, er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold, samt vurdering af afkastkrav. Derfor er usikkerheden ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 1.067.141 kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge den samlede dagsværdi med 1.300.534 kr.

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld .....                     | 7.150.286           | 6.781.700            | 370.000              | 4.925.600              |
| Deposita .....                           | 22.000              | 22.000               | 0                    | 0                      |
| Selskabsskat .....                       | 126.610             | 119.636              | 0                    | 0                      |
|  | <u>7.298.896</u>    | <u>6.923.336</u>     | <u>370.000</u>       | <u>4.925.600</u>       |

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 9.337.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 12.231.481.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Margrethe Lisbeth Larsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-133433814768  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2019 kl.: 14:16:18  
Underskrevet med NemID

## Margrethe Lisbeth Larsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-133433814768  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2019 kl.: 14:16:18  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 542ca5d2hWMJ28307105