



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

CVR-nr.: 56 34 33 18

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/11 2017

Margrethe Larsen
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance..... 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 – 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet er mit ansvar.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense V, den 7. november 2017

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 2016 – 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Ethiske 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 9. november 2017

JL Revision

Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 11286380



Hannah Rasmussen
Registreret revisor
MNE nr.: mne12790

SELSKABSOPLYSNINGER



Selskabet	Margrethe Larsen Odense, ApS Hvidtjørnvej 28 5200 Odense V Telefon: 65 94 04 89
	CVR-nr.: 56 34 33 18 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Margrethe Larsen
Pengeinstitut	Nordea Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C
Revisor	JL Revision Hjallesegade 54B 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 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 for at opnå årets indtjening, herunder 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

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 finansiel 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 deklarerer.

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 posteringer 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 på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017



	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	695.523	716.824
1 Personalemkostninger.....	0	-11.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	695.523	705.824
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	179.872	0
DRIFTSRESULTAT	875.395	705.824
Andre finansielle omkostninger	-161.445	-172.444
RESULTAT FØR SKAT	713.950	533.380
Skat af årets resultat.....	-157.932	-118.426
ÅRETS RESULTAT	556.018	414.954
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	556.018	414.954
DISPONERET I ALT	556.018	414.954

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER



	2017	2016
2 Grunde og bygninger.....	12.997.444	12.817.572
Materielle anlægsaktiver	12.997.444	12.817.572
ANLÆGSAKTIVER.....	12.997.444	12.817.572
Likvide beholdninger	133.003	534.706
OMSÆTNINGSAKTIVER	133.003	534.706
AKTIVER.....	13.130.447	13.352.278

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER



	2017	2016
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat.....	4.061.332	3.505.314
3 EGENKAPITAL.....	4.561.332	4.005.314
Hensættelse til udskudt skat	246.314	206.742
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	246.314	206.742
Prioritetsgæld	7.151.521	7.510.462
Deposita	22.000	22.000
Selskabsskat	118.360	118.426
4 Langfristede gældsforpligtelser	7.291.881	7.650.888
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	361.500	348.111
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	394.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.700	10.700
Selskabsskat	118.426	109.040
Anden gæld	45.209	39.291
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	495.085	587.792
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.030.920	1.489.334
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	8.322.801	9.140.222
PASSIVER	13.130.447	13.352.278

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2016/17	2015/16
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	9.000
Pensioner	0	2.000
Personalemkostninger i alt	0	11.000

2 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Huslejeindtægter medregnes på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

NOTER



	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	3.505.314	556.018	4.061.332
	4.005.314	556.018	4.561.332

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.858.574	7.513.021	361.500	5.757.000
Deposita	22.000	22.000	0	0
Selskabsskat	118.426	118.360	0	0
	7.999.000	7.653.381	361.500	5.757.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen matr. nr. 981a, Odense bygrunde, lejl. 1, beliggende Kongensgade 58 er tinglyst:
 Pantebrev stort kr. 8.292.000 til fordel for DLR.
 Anden hæftelse stor kr. 40.000 til fordel for ejerlejlighedsforeningen
 Bogført værdi for ejendommen udgør kr. 11.779.872.

I ejendommen matr. nr. 2 bm Hunderup, Odense jorder, anpart 1, beliggende Reventlowsvej 27 er tinglyst:
 Pantebrev stort kr. 985.000 til fordel for Realkredit Danmark.
 Anden hæftelse stor kr. 20.000 til fordel for ejerlejlighedsforeningen
 Bogført værdi for ejendommen udgør kr. 1.217.572.