

## **Anpartsselskabet T & C Larsen af 8/3 1982**

**Strandvejen 188 E**

**2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 89 96 60 19**

## **Årsrapport for 2020/21**

**(39. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. oktober 2021

---

Carsten P. V. Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	13
Balance pr. 30. juni 2021	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Anpartsselskabet T & C Larsen af 8/3 1982.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 18. oktober 2021

### **Direktion**

Carsten P. V. Larsen

Tommy N. V. Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Anpartsselskabet T & C Larsen af 8/3 1982*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet T & C Larsen af 8/3 1982 for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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

Taastrup, den 18. oktober 2021

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg  
registreret revisor  
MNE-nr. mne7074

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Anpartsselskabet T & C Larsen af 8/3 1982  
Strandvejen 188 E  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 89 96 60 19

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 20. marts 1982

Hjemsted: Gentofte

### **Direktion**

Carsten P. V. Larsen  
Tommy N. V. Larsen

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingosvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af investering i ejendomme, herunder udlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.444.126, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 36.217.396.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet T & C Larsen af 8/3 1982 for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles i henhold til lejekontrakter til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salg, reklame og administration mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensættelser udgør hensættelser til Grundejernes Investeringsfond efter Boligreguleringslovens § 18 og 18b samt hensættelser til indvendig vedligehold.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.	<u>2019/2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.189.844</b>	<b>1.716.011</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-334.318</u>	<u>-784.058</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.855.526</b>	<b>931.953</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-411.400</u>	<u>-205.942</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.444.126</u></b>	<b><u>726.011</u></b>
Foreslået udbytte		300.000	300.000
Overført resultat		<u>1.144.126</u>	<u>426.011</u>
		<b><u>1.444.126</u></b>	<b><u>726.011</u></b>

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.	<u>2019/2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	67.005.640	66.983.140
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>67.005.640</u>	<u>66.983.140</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>67.005.640</u>	<u>66.983.140</u>
Andre tilgodehavender		2.712.157	2.562.881
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.712.157</u>	<u>2.562.881</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.311.994</u>	<u>3.010.634</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>7.024.151</u>	<u>5.573.515</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>74.029.791</u></u>	<u><u>72.556.655</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2021**

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		128.000	128.000
Overført resultat		35.789.396	34.645.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>36.217.396</b>	<b>35.073.270</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.742.919	7.742.919
Andre hensættelser		1.870.433	1.546.172
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>9.613.352</b>	<b>9.289.091</b>
Banker		14.000.000	14.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.057.815	11.234.160
Deposita		2.037.627	1.931.628
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>27.095.442</b>	<b>27.165.788</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	199.759	191.405
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.939	2.037
Gæld til tilknyttede virksomheder		184.644	201.970
Skyldigt sambeskatningsbidrag		411.400	205.942
Anden gæld		250.859	427.152
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.103.601</b>	<b>1.028.506</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.199.043</b>	<b>28.194.294</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>74.029.791</b>	<b>72.556.655</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	128.000	34.645.270	300.000	35.073.270
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	1.144.126	300.000	1.444.126
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>128.000</b>	<b>35.789.396</b>	<b>300.000</b>	<b>36.217.396</b>

## Noter til årsrapporten

	2020/2021	2019/2020
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.581	8.538
Andre finansielle omkostninger	326.737	775.520
	<b>334.318</b>	<b>784.058</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	411.400	205.942
	<b>411.400</b>	<b>205.942</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2020		28.268.547
Tilgang i årets løb		22.500
Kostpris 30. juni 2021		28.291.047
Værdireguleringer 1. juli 2020		38.714.593
Værdireguleringer 30. juni 2021		38.714.593
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>		<b>67.005.640</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi efter en afkastbaseret metode.

Afkastkrav er fastsat til 3-4%.

Normalafkastet er samlet for ejendommene sat til tkr. 2.274.

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	14.000.000	14.000.000	0	14.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	11.425.565	11.257.574	199.759	10.649.145
Deposita	1.931.628	2.037.627	0	2.037.627
	<b>27.357.193</b>	<b>27.295.201</b>	<b>199.759</b>	<b>26.686.772</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Duet-Lygten ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, t.kr. 25.258, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør t.kr. 67.006.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i alle ejendommene til sikkerhed for gæld i Handelsbanken (t.kr. 14.000).

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.

### Carsten Povl Vincentz Larsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-201466600323  
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2021 kl.: 13:56:23  
Underskrevet med NemID

### Tommy Niels Vincentz Larsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-570572321793  
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2021 kl.: 14:32:47  
Underskrevet med NemID

### Dorthe Toftebjerg

---

Som registreret revisor NEM ID  
RID: 27474067  
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2021 kl.: 14:37:06  
Underskrevet med NemID

### Carsten Povl Vincentz Larsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-201466600323  
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2021 kl.: 14:57:41  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ab4db4f0Mpj243585072

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).