

---

# Littlelake Estate ApS

**CVR-nr.: 42204560**

Lahnsgade 22  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/12/2024**

---

**Martin Lillesø Larsen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Littlelake Estate ApS  
Lahngade 22  
5000 Odense C

CVR-nr.: 42204560  
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 for Littlelake Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense C, den 29/12/2024

## **Direktion**

Martin Lillesø Larsen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, samt drift af udlejningsvirksomhed.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

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, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.



## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>59.307</b>	<b>83.080</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>59.307</b>	<b>83.080</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-30.801	-97.791
Andre finansielle indtægter		8	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-25	-169
Andre finansielle omkostninger		-67.667	-42.244
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-39.178</b>	<b>-57.124</b>
Skat af årets resultat		4.065	12.940
<b>Årets resultat</b>		<b>-35.113</b>	<b>-44.184</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-35.113	-44.184
<b>I alt</b>		<b>-35.113</b>	<b>-44.184</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.794.578	1.825.379
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>1.794.578</b>	<b>1.825.379</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.794.578</b>	<b>1.825.379</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.456	0
Andre tilgodehavender		1.783	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.239</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		4.067	25.684
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>8.306</b>	<b>25.684</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.802.884</b>	<b>1.851.063</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		45.575	80.688
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>85.575</b>	<b>120.688</b>
Udskudt skat		0	2.282
Gæld til realkreditinstitutter		1.181.386	1.208.280
Skyldig selskabsskat		0	9.008
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.181.386</b>	<b>1.219.570</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.784	27.019
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	8.534
Skyldig selskabsskat		9.008	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		500.131	475.252
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>535.923</b>	<b>510.805</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.717.309</b>	<b>1.730.375</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.802.884</b>	<b>1.851.063</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Littlelake Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af prioritetsgæld udgør pr. 30.06.2024, 1.208 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.06.2024, 1.795 t.kr.

Prioritetsrestgæld efter 5 år udgør 1.074 t.kr.

## 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets investeringsejendom består af et boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendom måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktoren er på 4,5 % på boliglejemål ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En stigning i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 179 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023/24**

1