

Magne Larsen Investments ApS

Hellerupvej 82, 2900 Hellerup

CVR-nr. 32 93 80 43

**Årsrapport for perioden
1. september 2021 til 31. august 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. februar 2023

Nikolaj Magne Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. september 2021 - 31. august 2022	7
Balance 31. august	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 for Magne Larsen Investments ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. februar 2023

Direktion

Nikolaj Magne Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Magne Larsen Investments ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Magne Larsen Investments ApS for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 27. februar 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33281

Selskabsoplysninger

Selskabet	Magne Larsen Investments ApS Hellerupvej 82 2900 Hellerup CVR-nr.: 32 93 80 43 Regnskabsperiode: 1. september 2021 - 31. august 2022 Stiftet: 26. maj 2010 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Nikolaj Magne Larsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investeringer samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 4.634.501, og selskabets balance pr. 31. august 2022 udviser en egenkapital på kr. 26.119.055.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer 5 lejligheder beliggende i København. Lejlighederne måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige lejligheder, til m2-priser i intervallet kr. 38.300 - 46.400.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. september 2021 - 31. august 2022

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Bruttofortjeneste		772.923	145.966
Personaleomkostninger	2	-457.849	-409.833
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		315.074	-263.867
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	0	1.465.000
Resultat før finansielle poster		315.074	1.201.133
Finansielle indtægter	5	110.617	246.677
Nedskrivning af finansielle aktiver		-4.850.000	0
Finansielle omkostninger	6	-361.882	-453.615
Resultat før skat		-4.786.191	994.195
Skat af årets resultat	7	151.690	-218.783
Årets resultat		-4.634.501	775.412
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.634.501	775.412
		-4.634.501	775.412

Balance 31. august

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	21.656.953	21.656.952
Materielle anlægsaktiver		21.656.953	21.656.952
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	10.676.156	15.526.156
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		9.171.787	5.870.794
Andre værdipapirer og kapitalandele		238.000	238.000
Finansielle anlægsaktiver		20.085.943	21.634.950
Anlægsaktiver i alt		41.742.896	43.291.902
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.810	7.379
Andre tilgodehavender		29.480	992.917
Tilgodehavender		79.290	1.000.296
Likvide beholdninger		309.720	1.233.418
Omsætningsaktiver i alt		389.010	2.233.714
Aktiver i alt		42.131.906	45.525.616

Balance 31. august

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		25.994.055	30.628.556
Egenkapital		26.119.055	30.753.556
Hensættelse til udskudt skat		2.482.155	2.468.043
Hensatte forpligtelser i alt		2.482.155	2.468.043
Gæld til realkreditinstitutter		7.848.225	8.144.925
Selskabsdeltagere og ledelse		2.053.753	3.345.028
Deposita		144.693	121.693
Langfristede gældsforpligtelser	10	10.046.671	11.611.646
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	296.700	296.700
Banker		2.917.184	0
Selskabsskat		0	149.786
Anden gæld		257.541	233.285
Modtagne forudbetalinger		12.600	12.600
Kortfristede gældsforpligtelser		3.484.025	692.371
Gældsforpligtelser i alt		13.530.696	12.304.017
Passiver i alt		42.131.906	45.525.616
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. september 2021	125.000	30.628.556	30.753.556
Årets resultat	0	-4.634.501	-4.634.501
Egenkapital 31. august 2022	125.000	25.994.055	26.119.055

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer 5 lejligheder beliggende i København. Lejlighederne måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige lejligheder, til m2-priser i intervallet kr. 38.300 - 46.400.

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	451.979	407.538
Andre omkostninger til social sikring	5.870	0
Andre personaleomkostninger	0	2.295
	<u>457.849</u>	<u>409.833</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Oplysning om dagsværdi

Investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>21.656.952</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>21.656.953</u>

4 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.465.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.465.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.465.000</u>

Noter

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	110.617	86.677
Andre finansielle indtægter	0	160.000
	110.617	246.677
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.250	32.825
Andre finansielle omkostninger	335.632	420.769
Valutakurstab	0	21
	361.882	453.615
7 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	14.112	218.783
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-165.802	0
	-151.690	218.783

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. september 2021	10.816.618
Kostpris 31. august 2022	10.816.618
Opskrivninger 1. september 2021	10.840.335
Opskrivninger 31. august 2022	10.840.335
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022	21.656.953

Selskabet ejer 5 beboelseslejligheder beliggende i København.

Ledelsen har på baggrund af salg af sammenlignelige ejendomme opgjort forventet salgspris fratrasket estimeret omkostninger til istandsættelse.

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. september 2021	15.526.156	15.526.156
Kostpris 31. august 2022	15.526.156	15.526.156
Årets nedskrivning	-4.850.000	0
Værdireguleringer 31. august 2022	-4.850.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022	10.676.156	15.526.156

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kastanie Alle 17 ApS	Hellerup	100%
MLI Portfolio Holding ApS	Hellerup	100%

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. september 2021 kr.	Gæld 31. august 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.441.625	8.144.925	296.700	6.660.425
Selskabsdeltagere og ledelse	3.345.028	2.053.753	0	0
Deposita	121.693	144.693	0	0
	11.908.346	10.343.371	296.700	6.660.425

Noter

11 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæringer for tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.144 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2022 udgør t.kr. 21.657.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Kastanie Alle 17 ApS omfattende alt bankengagement.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Magne Larsen Investments ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 regskabspost 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 samt andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Kostpris for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelse, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Magne Larsen Investments ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 aconto-skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende 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 som en finansiel omkostning over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.