

Larsen Ejendomme, CPH ApS

Marsalavej 25, 2300 København S

CVR-nr. 35 53 16 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

Peter Yderholm Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Larsen Ejendomme, CPH ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. juni 2023

Direktion

Peter Yderholm Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Larsen Ejendomme, CPH ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Larsen Ejendomme, CPH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 20. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Nielsen

statsautoriseret revisor
mne9567

Selskabsoplysninger

Selskabet

Larsen Ejendomme, CPH ApS
Marsalavej 25
2300 København S

CVR-nr.: 35 53 16 45

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Yderholm Larsen, Marsalavej 25, 2300 København S, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsvirksomhed med hertil beslægtede områder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 56.429 mod 73.722 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -18.136 mod 16.464 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	56.429	73.722
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.219	-21.219
Driftsresultat	35.210	52.503
Øvrige finansielle omkostninger	-62.228	-31.395
Resultat før skat	-27.018	21.108
2 Skat af årets resultat	8.882	-4.644
Årets resultat	-18.136	16.464
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	16.464
Disponeret fra overført resultat	-18.136	0
Disponeret i alt	-18.136	16.464

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.297.938</u>	<u>2.319.156</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.297.938</u>	<u>2.319.156</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.297.938</u>	<u>2.319.156</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>9.502</u>	<u>620</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.502</u>	<u>620</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.653</u>	<u>29.882</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.155</u>	<u>30.502</u>
	Aktiver i alt	<u>2.323.093</u>	<u>2.349.658</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-53.397	-35.261
	Egenkapital i alt	26.603	44.739
Gældsforpligtelser			
5	Deposita	180.000	180.000
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.180	15.710
7	Anden gæld	499.487	466.416
8	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.585.887	1.567.417
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.281.554	2.229.543
9	Kortfristet del af langfristet gæld	0	54.000
	Anden gæld	14.936	21.376
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.936	75.376
	Gældsforpligtelser i alt	2.296.490	2.304.919
	Passiver i alt	2.323.093	2.349.658
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	-35.261	44.739
Årets overførte overskud eller underskud	0	-18.136	-18.136
	80.000	-53.397	26.603

Noter

	2022	2021
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	21.219	21.219
	21.219	21.219
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-8.882	4.644
	-8.882	4.644
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	2.491.560	2.491.560
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2022	2.491.560	2.491.560
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december 2022	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-172.403	-151.185
Årets afskrivninger	-21.219	-21.219
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-193.622	-172.404
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.297.938	2.319.156
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	80.000	80.000
	80.000	80.000
Anpartskapitalen består af 80 anparter a 1.000 kr.		

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Deposita		
Deposita i alt	180.000	180.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	180.000	180.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	16.180	15.710
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	16.180	15.710
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
7. Anden gæld		
Anden gæld i alt	499.487	520.416
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-54.000
	499.487	466.416
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
8. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.585.887	1.567.417
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.585.887	1.567.417
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Deposita	180.000	0	180.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.180	0	16.180	0
Anden gæld	499.487	0	499.487	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.585.887	0	1.585.887	0
	2.281.554	0	2.281.554	0

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i årsrapporten.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Yderholm Larsen Holding ApS, CVR-nr. 35471413, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Larsen Ejendomme, CPH ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	75 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Larsen Ejendomme, CPH ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Yderholm Larsen

Direktør og dirigent

Serienummer: 4ac84a38-cb5e-4c84-b7ba-fa5d14c006b9

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-06-21 06:20:43 UTC



Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 4026f755-996d-479a-aea0-ec86edfbaa4c

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-06-21 10:37:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>