

**Larhøj Bolig Udlejning ApS**

Ulstrupvej 39  
8870 Langå

CVR-nummer: 43661396

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2024**

**(2. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/4 2025

---

Susan Højlund Larsen  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk  
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Larhøj Bolig Udlejning 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den 14. april 2025

### **Direktion**

Susan Højlund Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Larhøj Bolig Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Larhøj Bolig Udlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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.

Randers C, den 14. april 2025

### REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370

Michael Kirkebæk Andreasen  
Partner, Godkendt revisor  
mne26645

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Larhøj Bolig Udlejning ApS Ulstrupvej 39 8870 Langå
	E-mail: larsenlangaa@gmail.com
	CVR-nr.: 43 66 13 96
	Stiftet: 22. november 2022
	Kommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Susan Højlund Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Djursland Bredgade 10 8870 Langå
<b>Revisor</b>	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er erhvervelse og udlejning af ejendomme.

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

Det er selskabets første regnskabsår. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Larhøj Bolig Udlejning ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendommen samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter udgifter vedrørende ejendommens drift.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2022/23
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>102.940</b>	<b>92.761</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-7.060	-6.535
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>95.880</b>	<b>86.226</b>
Andre finansielle omkostninger	-74.584	-64.503
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>21.296</b>	<b>21.723</b>
Skat af årets resultat	-2.200	-6.204
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>19.096</b>	<b>15.519</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	19.096	15.519
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>19.096</b>	<b>15.519</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
 AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	1.281.215	1.085.731
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.281.215</b>	<b>1.085.731</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.281.215</b>	<b>1.085.731</b>
Andre tilgodehavender	4.869	21.074
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.869</b>	<b>21.074</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>92.155</b>	<b>67.038</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>97.024</b>	<b>88.112</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.378.239</b>	<b>1.173.843</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	34.615	15.519
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>74.615</b>	<b>55.519</b>
Prioritetsgæld	739.644	758.845
Kreditinstitutter	318.789	119.473
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.058.433</b>	<b>878.318</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	42.143	20.335
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.100	8.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
Selskabsskat	2.200	6.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	175.248	187.867
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>245.191</b>	<b>240.006</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.303.624</b>	<b>1.118.324</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.378.239</b>	<b>1.173.843</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	15.519	0
Årets resultat	19.096	15.519
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>34.615</b>	<b>15.519</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>74.615</b>	<b>55.519</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	776.288	758.169	18.525	653.814
Kreditinstitutter	122.365	342.407	23.618	204.942
	<u>898.653</u>	<u>1.100.576</u>	<u>42.143</u>	<u>858.756</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter Dkk 758.169, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør Dkk 1.281.215.

Til sikkerhed for arrangement med pengeinstitutter er der udstedt et ejerpantebrev på i alt Dkk. 125.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Susan Højlund Larsen

Navn returneret af MitId: Susan Højlund Larsen  
Direktør  
ID: 552d6c72-08eb-4d3f-bd2c-f0748b681ac5  
IP-adresse: 217.74.147.153:56983  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 14-04-2025 22:30:32 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Michael Kirkebæk Andreasen

Navn returneret af MitId: Michael Kirkebæk Andreasen  
Revisor  
ID: b8967a30-1e98-4292-a073-280f6853375a  
IP-adresse: 80.208.69.99:54766  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 14-04-2025 22:31:42 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Susan Højlund Larsen

Navn returneret af MitId: Susan Højlund Larsen  
Dirigent  
ID: 552d6c72-08eb-4d3f-bd2c-f0748b681ac5  
IP-adresse: 217.74.147.153:19222  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 14-04-2025 22:44:50 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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).

This document has esignatur Agreement-ID: 01465cRxxwwI252489795