

## Årsrapport for 2024

---

Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS  
Bregnerødvej 139, 3460 Birkerød  
CVR-nr. 39 22 64 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. april 2025

---

Glenn Steven Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 11. april 2025

### **Direktion**

Glenn Steven Nielsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Formand Michael Halborg-  
Bendtsen  
formand

Steen Lorenz Johan Hansen

Glenn Steven Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 11. april 2025

BDO  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
mne32094

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS Bregnerødvej 139 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 39 22 64 80
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 8. januar 2018
	Hjemsted: Rudersdal
<b>Bestyrelse</b>	Michael Halborg-Bendtsen, formand Steen Lorenz Johan Hansen Glenn Steven Nielsen
<b>Direktion</b>	Glenn Steven Nielsen, direktør
<b>Revision</b>	BDO statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Slotsgade 19 3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 3.643.857, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 26.877.717.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### **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**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 nettorealisation sværdi.

### **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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.171.367</b>	<b>7.469.923</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.800.000</u>	<u>17.930.309</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.971.367</b>	<b>25.400.232</b>
Finansielle indtægter		2	854.868
Finansielle omkostninger	2	<u>-6.299.757</u>	<u>-5.053.166</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.671.612</b>	<b>21.201.934</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.027.755</u>	<u>-4.664.859</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.643.857</u></b>	<b><u>16.537.075</u></b>
Overført resultat		<u>3.643.857</u>	<u>16.537.075</u>
		<b><u>3.643.857</u></b>	<b><u>16.537.075</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>170.800.000</u>	<u>167.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>170.800.000</u></b>	<b><u>167.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>170.800.000</u></b>	<b><u>167.000.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		623.602	613.932
Andre tilgodehavender		25.839	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.137.232	874.234
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>37.204</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.786.673</u></b>	<b><u>1.525.370</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.000.998</u></b>	<b><u>1.004.514</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.787.671</u></b>	<b><u>2.529.884</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>173.587.671</u></b>	<b><u>169.529.884</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>26.827.717</u>	<u>23.183.860</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>26.877.717</u></b>	<b><u>23.233.860</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>12.074.257</u>	<u>9.881.615</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>12.074.257</u></b>	<b><u>9.881.615</u></b>
Ansvarlig lånekapital		28.000.000	28.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		91.168.660	95.006.759
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>6.417.840</u>	<u>6.776.757</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>125.586.500</u></b>	<b><u>129.783.516</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.756.000	3.231.500
Banker		1.929.163	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	70.666
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.875	0
Anden gæld		<u>3.359.159</u>	<u>3.328.727</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.049.197</u></b>	<b><u>6.630.893</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>134.635.697</u></b>	<b><u>136.414.409</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>173.587.671</u></b>	<b><u>169.529.884</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	23.183.860	23.233.860
Årets resultat	0	3.643.857	3.643.857
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>26.827.717</u></b>	<b><u>26.877.717</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.626.543	3.117.604
Andre finansielle omkostninger	<u>4.673.214</u>	<u>1.935.562</u>
	<b><u>6.299.757</u></b>	<b><u>5.053.166</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.137.232	-874.234
Årets udskudte skat	<u>2.164.987</u>	<u>5.539.093</u>
	<b><u>1.027.755</u></b>	<b><u>4.664.859</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2024	<u>148.867.373</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>148.867.373</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	18.132.627
Årets opskrivninger	<u>3.800.000</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>21.932.627</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>170.800.000</u></u></b>

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommen er beliggende i København og består af udlejede hotelejendom.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 7.688 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,50 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	28.000.000	28.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	98.238.259	94.924.660	3.756.000	74.884.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.776.757	6.417.840	0	0
	<b>133.015.016</b>	<b>129.342.500</b>	<b>3.756.000</b>	<b>74.884.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med H&L Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties mv.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 98.238, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 170.800.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut.