

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet L38 A/S

c/o BJØRNSHOLM, Bredgade 25F, st, 1260 København K

CVR-nr. 42 36 08 80

Årsrapport

1. april 2024 - 31. marts 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. august 2025.

Per Bjørnsholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. april 2024 - 31. marts 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 for Ejendomsselskabet L38 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. august 2025

Direktion

Per Bjørnsholm

Bestyrelse

Jesper Sabroe
formand

Per Bjørnsholm

Peter Vang Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærene i Ejendomsselskabet L38 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet L38 A/S for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 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 revisoreres 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 13. august 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet L38 A/S c/o BJØRNSHOLM Bredgade 25F, st 1260 København K
	CVR-nr.: 42 36 08 80
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Bestyrelse	Jesper Sabroe, formand Per Bjørnsholm Peter Vang Hansen
Direktion	Per Bjørnsholm
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupgade 11 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere i ejendommen Lykkesholms Allé 38, 1902 Frederiksberg C og hermed forbundne aktiviteter.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 591 t.kr. mod 432 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 305 t.kr. mod 177 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	591.250	431.818
Andre finansielle indtægter	549	996
Øvrige finansielle omkostninger	-199.466	-204.538
Resultat før skat	392.333	228.276
Skat af årets resultat	-86.834	-50.798
Årets resultat	305.499	177.478
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	305.499	177.478
Disponeret i alt	305.499	177.478

Balance 31. marts

Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	13.190.150	13.190.150
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.190.150</u>	<u>13.190.150</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.190.150</u>	<u>13.190.150</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	10.496	6.478
Periodeafgrænsningsposter	17.770	23.014
Tilgodehavender i alt	<u>28.266</u>	<u>29.492</u>
Likvide beholdninger	<u>102.481</u>	<u>38.272</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>130.747</u>	<u>67.764</u>
Aktiver i alt	<u>13.320.897</u>	<u>13.257.914</u>

Balance 31. marts

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	837.887	532.388
Egenkapital i alt	<u>1.337.887</u>	<u>1.032.388</u>
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	8.254.031	8.515.790
Deposita	290.680	297.005
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.544.711</u>	<u>8.812.795</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	261.759	261.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.133	28.946
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.100.000	3.100.000
Selskabsskat	50.834	18.798
Anden gæld	9.573	3.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.438.299</u>	<u>3.412.731</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.983.010</u>	<u>12.225.526</u>
Passiver i alt	<u>13.320.897</u>	<u>13.257.914</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2024	500.000	532.388	1.032.388
Årets overførte overskud eller underskud	0	305.499	305.499
	500.000	837.887	1.337.887

Noter

	2024/25	2023/24
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2024	13.190.150	13.190.150
Kostpris 31. marts 2025	13.190.150	13.190.150
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025	13.190.150	13.190.150

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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 indretning og større vedligeholdesesarbejder mv., ligesom forrentningen af deposita tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurdering af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund

Afkastprocent: 4,25%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 13.190 t.kr. pr. 31. marts 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 800 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 700 t.kr.

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.515.790	8.777.549
Heraf forfalder inden for 1 år	-261.759	-261.759
	8.254.031	8.515.790
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.144.143	7.427.071

Noter**3. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/3 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/3 2025
Gæld til realkreditinstitutter	8.515.790	261.759	8.254.031
Deposita	290.680	0	290.680
	8.806.470	261.759	8.544.711

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 7.144 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.254 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2025 udgør 13.190 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet L38 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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