

LJMG Ejendomme ApS

Constantiaparken 12
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 40 64 68 41

Årsrapport for 2024

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2025

Lasse Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for LJMG Ejendomme 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 20. maj 2025

Direktion

Michel Goldin

Lasse Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LJMG Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LJMG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 20. maj 2025

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

LJMG Ejendomme ApS
Constantiaparken 12
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 40 64 68 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 8. juli 2019

Hjemsted: Rungsted Kyst

Direktion

Michel Goldin
Lasse Jensen

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og at drive udlejningsvirksomhedsamt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 148.152, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 874.045.

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 LJMG Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Kapitalandele i dat ter virk som he der

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med tillæg af resterende goodwill.

Kapitalandele i dat ter virk som he der med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

LJMG Ejendomme 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 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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> t.kr. |
|---|-------------|--------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 312.646 | 184 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 6.950 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 319.596 | 184 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | -2.977 | -64 |
| Finansielle indtægter | | 35 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -160.851 | -93 |
| Resultat før skat | | 155.803 | 27 |
| Skat af årets resultat | 2 | -7.651 | -19 |
| Årets resultat | | 148.152 | 8 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 148.152 | 8 |
| | | 148.152 | 8 |

Balance pr. 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 5.500.000 | 5.493 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 5.500.000 | 5.493 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 5.500.000 | 5.493 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 3 |
| Andre tilgodehavender | 5 | 278.199 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 4 |
| Tilgodehavender | | 278.199 | 7 |
| Likvide beholdninger | | 56.015 | 31 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 334.214 | 38 |
| Aktiver i alt | | 5.834.214 | 5.531 |

Balance pr. 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40 |
| Overført resultat | | 834.045 | 685 |
| Egenkapital | | 874.045 | 725 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 136.906 | 137 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 136.906 | 137 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.934.553 | 2.705 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 2.934.553 | 2.705 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 44.500 | 100 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.703.868 | 1.722 |
| Selskabsskat | | 30.292 | 7 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 0 | 21 |
| Anden gæld | | 22.900 | 27 |
| Deposita | | 87.150 | 87 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.888.710 | 1.964 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.823.263 | 4.669 |
| Passiver i alt | | 5.834.214 | 5.531 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 40.000 | 685.893 | 725.893 |
| Årets resultat | 0 | 148.152 | 148.152 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 40.000 | 834.045 | 874.045 |

Noter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|---------------------|-------------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>2</u> | <u>2</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 35.970 | 19 |
| Regulering af udskudt skat | -119 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>-28.200</u> | <u>0</u> |
| | <u>7.651</u> | <u>19</u> |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | <u>Investerings-</u> |
| | | ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024 | | 4.833.618 |
| Tilgang i årets løb | | 0 |
| Afgang i årets løb | | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | | <u>4.833.618</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | | 659.432 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | | 0 |
| Årets værdireguleringer | | <u>6.950</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | | <u>666.382</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | | <u>5.500.000</u> |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 284 og et afkastkrav på 5,25%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til boligejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommene er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Indregning og måling af ejendommenes værdier er behæftet med usikkerhed.

Som afkastprocent er anvendt 5,25%. En regulering af afkastkravet med +/-0,5% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka kr. +0,5 mio. og kr. -0,6 mio.

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| | kr. | t.kr. |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 40.000 | 40 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | -40.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>0</u> | <u>40</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | -40.000 | -40 |
| Årets afgang | 40.000 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -64 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | <u>0</u> | <u>64</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | <u>0</u> | <u>-40</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>0</u> | <u>0</u> |

5 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender forventes t.kr. 24 modtaget inden for 1 år. Andre tilgodehavender vedrører et tilgodehavende hos en tidligere ejer af en af ejendommene, som selskabet aktuelt har en verserende sag imod.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2024 | Gæld 31. december 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.804.735</u> | <u>2.979.053</u> | <u>44.500</u> | <u>2.689.000</u> |
| | <u>2.804.735</u> | <u>2.979.053</u> | <u>44.500</u> | <u>2.689.000</u> |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3,0 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 5,5 mio.