

LJMG Ejendomme ApS

Constantiaparken 12
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 40 64 68 41

Årsrapport for 2025

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. marts 2026

Lasse Jensen
dirigent
CVR nr. 33 25 68 76

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 26. marts 2026

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 2025 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 revisors 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 26. marts 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet	LJMG Ejendomme ApS Constantiaparken 12 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 40646841
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 8. juli 2019
	Hjemsted: Rungsted Kyst
Direktion	Michel Goldin Lasse Jensen
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. CVR-nr.: 33256876 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 2025 udviser et underskud på kr. 34.980, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 839.065.

Årets resultat er negativt påvirket med t.kr. 91 af en renovering af et badeværelse efter en vandskade.

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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		127.757	312
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.311</u>	<u>7</u>
Resultat før finansielle poster		126.446	319
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-3
Finansielle omkostninger		<u>-171.278</u>	<u>-160</u>
Resultat før skat		-44.832	156
Skat af årets resultat	2	<u>9.852</u>	<u>-8</u>
Årets resultat		<u>-34.980</u>	<u>148</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-34.980</u>	<u>148</u>
		<u>-34.980</u>	<u>148</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.590.000	5.499
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.590.000</u>	<u>5.499</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.590.000</u>	<u>5.499</u>
Andre tilgodehavender		0	278
Selskabsskat		<u>4.112</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.112</u>	<u>278</u>
Likvide beholdninger		<u>160.236</u>	<u>58</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>164.348</u>	<u>336</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.754.348</u></u>	<u><u>5.835</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		799.065	834
Egenkapital		839.065	874
Hensættelse til udskudt skat		127.054	137
Hensatte forpligtelser i alt		127.054	137
Gæld til realkreditinstitutter		2.889.108	2.934
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.889.108	2.934
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	45.737	45
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.300	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.703.868	1.705
Selskabsskat		0	30
Anden gæld		25.066	23
Deposita		87.150	87
Kortfristede gældsforpligtelser		1.899.121	1.890
Gældsforpligtelser i alt		4.788.229	4.824
Passiver i alt		5.754.348	5.835
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	834.045	874.045
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-34.980</u>	<u>-34.980</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>799.065</u>	<u>839.065</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</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	0	36
Regulering af udskudt skat	-9.852	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-28</u>
	<u>-9.852</u>	<u>8</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	4.833.618
Tilgang i årets løb	91.311
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.924.929</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	666.382
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Årets værdireguleringer	<u>-1.311</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>665.071</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>5.590.000</u></u>

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 5,00-5,25%.

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 5,00-5,25%. En regulering af afkastkravet med +/-0,5% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka kr. +0,5 mio. og kr. -0,6 mio.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.979.053</u>	<u>2.934.845</u>	<u>45.737</u>	<u>2.688.575</u>
	<u>2.979.053</u>	<u>2.934.845</u>	<u>45.737</u>	<u>2.688.575</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2,9 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 5,6 mio.