

EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

Kærmindebakken 2
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/06/2021

Jesper Gram
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS Kærmindebakken 2 3390 Hundested e-mailadresse: jespergram@hotmail.com CVR-nr: 30716647 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Revisor	MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Landemærket 10, 6 1119 København K DK Danmark CVR-nr: 33150482 P-enhed: 1016290358

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsen har besluttet, at selskabet i det kommende år fortsat ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hundested, den 24/06/2021

Direktion

Kari Elisabeth Midling Gram

Jesper Gram

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendommen Læssøegade 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Læssøegade 11 ApS for regnskabsåret for 1. januar 2020 – 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 K, 24/06/2021

Michael Bo Andersen , mne29496
Statsautoriseret revisor
MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 33150482

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af ejendomme samt udlejning.

Udvikling i økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 618.738, samlede aktiver på kr. 28.035.699, og en egenkapital på kr. 11.284.372

Selskabet har året modtaget Corona-støtte til dækning af fast udgifter. Årets indtjening har ikke lignet et normalt år, og ved beregning af dagsværdien af selskabets ejendom, er der derfor anvendt sidste års indtjening. Forholdet medfører at der i året ikke er en værdiregulering af ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

REGNSKABSRUNDLAGET

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing m.v.

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. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg. Materielle anlægsaktiver måles i anskaffelsesåret til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "netto op- og nedskrivninger" og bindes efter skat i posten "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen. Afkastssatser i dagsværdiberegningen fremgår af noterne.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket er for korte og uforrentede variabelt forrentede gældsforpligtelser, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		934.081	1.204.464
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.900	-17.899
Resultat af ordinær primær drift		916.181	1.186.565
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-122.927	-831.368
Ordinært resultat før skat		793.254	355.197
Skat af årets resultat	1	-174.516	-78.143
Årets resultat		618.738	277.054
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		618.738	277.054
I alt		618.738	277.054
Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note 2		

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		28.000.000	28.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		53.699	71.598
Materielle anlægsaktiver i alt	3	28.053.699	28.071.598
Anlægsaktiver i alt		28.053.699	28.071.598
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	689
Andre tilgodehavender		0	24.954
Tilgodehavender i alt		0	25.643
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		0	25.643
AKTIVER I ALT		28.053.699	28.097.241

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.664.614	1.664.614
Overført resultat		9.494.758	8.876.020
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		11.284.372	10.665.634
Hensættelse til udskudt skat		3.905.326	3.904.161
Hensatte forpligtelser i alt		3.905.326	3.904.161
Gæld til realkreditinstitutter		10.261.485	11.591.647
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	10.261.485	11.591.647
Gæld til banker		1.184.170	1.218.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.164	118.430
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		926.831	330.344
Skyldig selskabsskat		173.351	75.276
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		223.000	193.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.602.516	1.935.799
Gældsforpligtelser i alt		12.864.001	13.527.446
PASSIVER I ALT		28.053.699	28.097.241

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Henlagt til uddelinger	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.664.614	8.876.020	0	10.665.634
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	618.738	0	618.738
Egenkapital, ultimo	125.000	1.664.614	9.494.758	0	11.284.372

Noter

1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	173.351	75.277
Ændring af udskudt skat	1.165	2.866
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>174.516</u>	<u>78.143</u>

2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Der er i året modtaget coronastøtte med i alt kr. 318.820

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2020	2019
Kostpris primo	<u>10.221.481</u>	<u>10.221.481</u>
Kostpris ultimo	<u>10.221.481</u>	<u>10.221.481</u>
Dagsværdiregulering primo	17.778.519	17.778.519
Årets reguleringer	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>17.778.519</u>	<u>17.778.519</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 3,40%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris. Grundet Corona i året, er det valgt at tage udgangspunkt i sidste års indtjening, hvorfor der i året ikke er værdiregulering af ejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	10.029.733	733.353	7.108.004
Gæld til banker	843.105	306.000	0
	10.872.838	1.039.353	7.108.004

Lån med en restgæld pr. 31. december 2020 på i alt TDKK 7.662 har en restløbetid 17,5 år. Renter på selskabets lån er sikret via renteswap med en løbetid på 17,5 år. Rentetilpasning hver 6. måned.

Hovedstolen på renteswappene er på TDKK 8.256, og renten udgør 5,35-5,32% p.a. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2020 TDKK 2.963. Renteswappene er behandlet efter retningslinjerne for afledte finansielle transaktioner og værdireguleringen er indregnet i resultatet.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.K. Gram Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit- og kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i investeringsejendomme med nom. TDKK 16.428. Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 28.000. Af de tinglyste pantebreve på TDKK 16.428 ligger nom. TDKK 4.500 er ydermere til sikkerhed for koncernforbundne og andre nærtstående selskabers mellemværende med deres kreditinstitut.

Herudover er der tinglyst pant for TDKK 6.000 til sikkerhed for koncernforbundne og andre nærtstående selskabers mellemværende med deres kreditinstitut, ligeledes i selskabets investeringsejendomme.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020
	0