

# **EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS**

**CVR-nr.: 30716647**

Kærmindebakken 2  
3390 Hundested

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**30/06/2022**

---

**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: 01/01/2021 - 31/12/2021

**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 2021 - 31. december 2021 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.

Det er besluttet at selskabets regnskab for det kommende år ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hundested , den 30/06/2022

### 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 2021 – 31. december 2021 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, 30/06/2022

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

# 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 2.169.791, samlede aktiver på kr. 30.652.804, og en egenkapital på kr. 13.454.163

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.

### REGNSKABSGRUNDLAGET

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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.802.187</b>	<b>934.081</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.899	-17.900
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.784.288</b>	<b>916.181</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		1.615.155	0
Øvrige finansielle omkostninger		-617.661	-122.927
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.781.782</b>	<b>793.254</b>
Skat af årets resultat	1	-611.991	-174.516
<b>Årets resultat</b>		<b>2.169.791</b>	<b>618.738</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		2.169.791	618.738
<b>I alt</b>		<b>2.169.791</b>	<b>618.738</b>
Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note 2		

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		28.000.000	28.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.799	53.699
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>28.035.799</b>	<b>28.053.699</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.035.799</b>	<b>28.053.699</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		636.424	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>636.424</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		1.980.581	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.617.005</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>30.652.804</b>	<b>28.053.699</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.664.614	1.664.614
Overført resultat		11.664.549	9.494.758
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>13.454.163</b>	<b>11.284.372</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.905.215	3.905.326
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.905.215</b>	<b>3.905.326</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.941.628	10.261.485
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>7.941.628</b>	<b>10.261.485</b>
Gæld til banker		1.157.481	1.184.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	95.164
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.509.215	926.831
Skyldig selskabsskat		612.102	173.351
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		73.000	223.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.351.798</b>	<b>2.602.516</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.293.426</b>	<b>12.864.001</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>30.652.804</b>	<b>28.053.699</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Henlagt til uddelinger</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.664.614	9.494.758	0	11.284.372
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	2.169.791	0	2.169.791
Egenkapital, ultimo	125.000	1.664.614	11.664.549	0	13.454.163

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	612.102	173.351
Ændring af udskudt skat	-111	1.165
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>611.991</u>	<u>174.516</u>

### 2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Der er i år modtaget coronastøtte med i alt kr. 1.137.530

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2021	2020
<b>Kostpris primo</b>	<u>10.221.481</u>	<u>10.221.481</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>10.221.481</u>	<u>10.221.481</u>
<b>Dagsværdiregulering primo</b>	17.778.519	17.778.519
<b>Årets reguleringer</b>	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>17.778.519</u>	<u>17.778.519</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<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	7.341.789	584.000	7.108.004
Gæld til banker	599.839	306.000	0
	<b>7.941.628</b>	<b>890.000</b>	<b>7.108.004</b>

Lån med en restgæld pr. 31. december 2021 på i alt TDKK 6.578 har en restløbetid 16,5 år. Renter på selskabets lån er sikret via renteswap med en løbetid på 16,5 år. Rentetilpasning hver 6. måned.

Hovedstolen på renteswappene er på TDKK 7.029, og renten udgør 5,35-5,32% p.a. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2021 TDKK 1.348. 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

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0