
EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

CVR-nr.: 30716647

Kærmindebakken 2
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

30/06/2023

Jesper Gram
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS
Kærmindebakken 2
3390 Hundested

e-mailadresse: jespergram@hotmail.com

CVR-nr.: 30716647
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Landemærket 10, 6
1119 København K
DK Danmark
CVR-nr.: 33150482
P-enhed: 1016290358

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hundested, den 30/06/2023

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 2022 – 31. december 2022 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, den 30/06/2023

MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 733.657, samlede aktiver på kr. 33.782.059, og en egenkapital på kr. 14.187.821

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 finansiel 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. Ejendommens 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		969.760	1.802.187
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.900	-17.899
Resultat af ordinær primær drift		951.860	1.784.288
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		500.116	1.615.155
Øvrige finansielle omkostninger		-510.022	-617.661
Ordinært resultat før skat		941.954	2.781.782
Skat af årets resultat		-208.297	-611.991
Årets resultat		733.657	2.169.791
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		733.657	2.169.791
I alt		733.657	2.169.791

	Note
Særlige poster fra resultatopgørelsen	1

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		33.211.927	28.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.900	35.799
Materielle anlægsaktiver i alt	2	33.229.827	28.035.799
Anlægsaktiver i alt		33.229.827	28.035.799
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.777	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		0	636.424
Tilgodehavender i alt		103.777	636.424
Likvide beholdninger		448.455	1.980.581
Omsætningsaktiver i alt		552.232	2.617.005
AKTIVER I ALT		33.782.059	30.652.804

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.664.614	1.664.614
Overført resultat		12.398.207	11.664.549
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		14.187.821	13.454.163
Hensættelse til udskudt skat		3.905.215	3.905.215
Hensatte forpligtelser i alt		3.905.215	3.905.215
Gæld til realkreditinstitutter		6.584.619	7.941.628
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.584.619	7.941.628
Gæld til banker		1.177.508	1.157.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.921.599	3.509.215
Skyldig selskabsskat		208.297	612.102
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.797.000	73.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.104.404	5.351.798
Gældsforpligtelser i alt		15.689.023	13.293.426
PASSIVER I ALT		33.782.059	30.652.804

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2022	2021
	kr.	kr.
Der er i året modtaget coronastøtte med i alt	0	1.137.530

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2022	2021
Kostpris primo	10.221.481	10.221.481
Årets tilgang	5.211.927	0
Kostpris ultimo	15.433.408	10.221.481
Dagsværdiregulering primo	17.778.519	17.778.519
Årets reguleringer	0	0
Opskrivninger ultimo	17.778.519	17.778.519
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.211.927	28.000.000

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 Coronas indvirkning på korttidsudlejningen i året, samt at ejendommen har været under ombygning, er det valgt at tage udgangspunkt i sidste års indtjening, hvorfor der i året ikke er værdiregulering af ejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	5.393.811	584.000	3.905.740
Gæld til kreditinstitutter	847.929	0	0
Gæld til banker	342.879	306.000	0
	6.584.619	890.000	3.905.740

Lån med en restgæld pr. 31. december 2022 på i alt TDKK 5.977 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 6.765, og renten udgør 5,35-5,32% p.a. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2022 TDKK 848. Renteswappene er behandlet efter retningslinjerne for afledte finansielle transaktioner og værdireguleringen er indregnet i resultatet.

4. 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit- og kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i investeringsejendomme med nom. TDKK 16.428. Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 33.212. 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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0