

# EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

Kærmindebakken 2,

3390 Hundested

CVR-nr. 30716647

## Årsrapport for 2024

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-07-2025

---

Jesper Gram  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Noter                    | 12 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 29-07-2025

### Direktion

Jesper Gram  
Direktør

Kari Elisabeth Midling Gram  
Direktør

## EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS<br>Kærmindebakken 2,<br>3390 Hundested |
| Telefon             | 22602266  |
| E-mail              | jespergram@hotmail.com  |
| CVR-nr.             | 30716647  |
| Regnskabsår         | 01-01-2024 - 31-12-2024   |
| <b>Direktion</b>    | Jesper Gram<br>Kari Elisabeth Midling Gram                          |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. -1.919.865, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 42.815.370, og en egenkapital på kr. 11.113.701.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, 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.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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

## Anvendt regnskabspraksis

Lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.      |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>102.510</b>    | <b>686.389</b>   |
| Personaleomkostninger                  | 1    | 0                 | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>102.510</b>    | <b>686.389</b>   |
| Andre finansielle indtægter            |      | 0                 | 382.006          |
| Andre finansielle omkostninger         |      | -2.550.042        | -85.756          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-2.447.532</b> | <b>982.639</b>   |
| Skat af årets resultat                 |      | 527.667           | 325.560          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1.919.865</b> | <b>1.308.199</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                   |                  |
| Overført resultat                      |      | -1.919.865        | 1.308.199        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>-1.919.865</b> | <b>1.308.199</b> |

## Balance 31. december 2024

|  | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        |      | 35.504.799        | 35.504.799        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>35.504.799</b> | <b>35.504.799</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>35.504.799</b> | <b>35.504.799</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                 | 53.068            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 7.310.571         | 7.150.588         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>7.310.571</b>  | <b>7.203.656</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>583.650</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>7.310.571</b>  | <b>7.787.306</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>42.815.370</b> | <b>43.292.105</b> |

## Balance 31. december 2024

|   | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 125.000           | 125.000           |
| Overkurs ved emission   |      | 1.664.614         | 1.664.614         |
| Overført resultat   |      | 9.324.087         | 11.243.952        |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>11.113.701</b> | <b>13.033.566</b> |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 3.051.988         | 3.579.655         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>3.051.988</b>  | <b>3.579.655</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 27.475.000        | 25.606.971        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>27.475.000</b> | <b>25.606.971</b> |
| Gæld til banker   |      | 635               | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 0                 | 667.585           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 0                 | 404.328           |
| Periodeafgrænsningsposter   |      | 1.174.046         | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.174.681</b>  | <b>1.071.913</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>28.649.681</b> | <b>26.678.884</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>42.815.370</b> | <b>43.292.105</b> |
| Eventualforpligtelser   | 2    |                   |                   |

## Noter

|                                   | 2024     | 2023     |
|-----------------------------------|----------|----------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |          |          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |

## 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for J.K. Gram Holding, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Jesper Gram

Navn returneret af MitID: Jesper Gram

Direktør

ID: 4f2a8d23-46ea-4865-992f-07f1adc00fd5

IP-adresse: 185.143.218.169:49965:49965

CPR-match med MitID

Dato for underskrift: 30-07-2025 17:43:29 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



### Kari Elisabeth Midling Gram

Navn returneret af MitID: Kari Elisabeth Midling Gram

Direktør

ID: 15409eda-3938-4c44-bba8-dbd3926f37e7

IP-adresse: 185.143.218.169:49965:49965

CPR-match med MitID

Dato for underskrift: 30-07-2025 17:36:36 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 0a4259gpNYW252723781