
EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

CVR-nr.: 30716647

Kærmindebakken 2
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

30/06/2024

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

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 2023 - 31. december 2023 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 12/04/2024

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 2023 – 31. december 2023 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 12/04/2024

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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -1.154.255, samlede aktiver på kr. 43.617.665, og en egenkapital på kr. 13.033.565

Årets indtjening har ikke lignet et normalt år, derved at ejendommen har været under istandsættelse, og ved beregning af dagsværdien af selskabets ejendom, er der derfor anvendt en indtjening, som tager udgangspunkt i den forventede indtjening efter endt istandsættelse. 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		623.091	969.760
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.899	-17.900
Resultat af ordinær primær drift		605.192	951.860
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		142.655	500.116
Øvrige finansielle omkostninger		-2.227.662	-510.022
Ordinært resultat før skat		-1.479.815	941.954
Skat af årets resultat	1	325.560	-208.297
Årets resultat		-1.154.255	733.657
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		-1.154.255	733.657
I alt		-1.154.255	733.657

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		35.504.799	33.211.927
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	17.900
Materielle anlægsaktiver i alt	2	35.504.799	33.229.827
Anlægsaktiver i alt		35.504.799	33.229.827
Råvarer og hjælpematerialer		0	0
Varebeholdninger i alt		0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.068	103.777
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.150.588	0
Udskidte skatteaktiver		325.560	0
Tilgodehavender i alt		7.529.216	103.777
Likvide beholdninger		583.650	448.455
Omsætningsaktiver i alt		8.112.866	552.232
AKTIVER I ALT		43.617.665	33.782.059

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.664.614	1.664.614
Overført resultat		11.243.951	12.398.207
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		13.033.565	14.187.821
Hensættelse til udskudt skat		3.905.215	3.905.215
Hensatte forpligtelser i alt		3.905.215	3.905.215
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.584.619
Kreditinstitutter i øvrigt		25.606.971	5.700.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	25.606.971	12.284.619
Gæld til realkreditinstitutter		0	890.000
Gæld til banker		0	287.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		667.585	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.921.599
Skyldig selskabsskat		0	208.297
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		123.000	97.000
Periodeafgrænsningsposter		281.329	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.071.914	9.104.404
Gældsforpligtelser i alt		26.678.885	15.689.023
PASSIVER I ALT		43.617.665	33.782.059

Noter

1. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	88.505
Ændring af udskudt skat	-325.560	119.792
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-325.560	208.297

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2023	2022
Kostpris primo	15.433.408	10.221.481
Årets tilgang	2.292.872	5.211.927
Kostpris ultimo	17.726.280	15.433.408
Dagsværdiregulering primo	17.778.519	17.778.519
Årets reguleringer	0	0
Opskrivninger ultimo	17.778.519	17.778.519
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.504.799	33.211.927

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 3,75%, 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 andre kreditinstitutter	25.606.971	0	25.606.971

Lån med en restgæld pr. 31. december 2023 på i alt TDKK 25.607 har en restløbetid på 3 år.

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 22.428. Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 35.381.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023 0
------------------------------	------------------