

# Din Revisor

Listi Ejendomme ApS  
Sølunden 5  
3700 Rønne

CVR-nummer: 39 29 79 49

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/10 2024

---

Jim Sommer  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

**Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## LEDELSENS PÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Listi Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 23 / 10 2024

### Direktion

Jesper Kofod Andreasen

Jim Sommer

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Listi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Listi Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Svaneke, den 23 /10 2024

### Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer  
CVR-nr.: 38294539

Joan Gerdes Davies  
Statsautoriseret revisor  
mne34287

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Listi Ejendomme ApS  
Sølunden 5  
3700 Rønne

E-mail: jim@tejncc.dk

CVR-nr.: 39 29 79 49  
Stiftet: 1. februar 2018  
Kommune: Bornholm  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Jesper Kofod Andreasen  
Jim Sommer

**Pengeinstitut**

Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

**Revisor**

Svaneke Revision I/S  
Borgergade 3  
3740 Svaneke

**Ejerforhold**

Benji Holding ApS, Sølunden 5, 3700 Rønne  
Osvaldo Holding ApS, Eriksvej 10, 3700 Rønne

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at udleje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 146.341.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 3.893.120 og en egenkapital på kr. 578.935.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Listi Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens drift, samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	2.500.000

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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**

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

	<i>2023/24</i>	<i>2022/23</i>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>300.004</b>	<b>203.681</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-33.158	-33.158
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>266.846</b>	<b>170.523</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-78.388	-67.388
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>188.458</b>	<b>103.135</b>
Skat af årets resultat.....	-42.117	-35.610
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>146.341</b>	<b>67.525</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	20.000	20.000
Overført resultat.....	126.341	47.525
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>146.341</b>	<b>67.525</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2024**  
**AKTIVER**

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Grunde og bygninger.....	3.788.968	3.822.126
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.788.968</b>	<b>3.822.126</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.788.968</b>	<b>3.822.126</b>
Andre tilgodehavender .....	4.905	4.868
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.905</b>	<b>4.868</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>99.247</b>	<b>47.413</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>104.152</b>	<b>52.281</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.893.120</b>	<b>3.874.407</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2024**  
**PASSIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	508.935	382.594
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	20.000	20.000
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>578.935</b>	<b>452.594</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	7.295
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>0</b>	<b>7.295</b>
Prioritetsgæld .....	2.209.363	2.289.115
Deposita .....	120.400	120.400
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.329.763</b>	<b>2.409.515</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	86.400	106.800
Selskabsskat .....	57.860	70.656
Anden gæld .....	39.926	27.311
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	800.236	800.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>984.422</b>	<b>1.005.003</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>3.314.185</b>	<b>3.414.518</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.893.120</b>	<b>3.874.407</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.395.916	2.295.763	86.400	1.800.800
Deposita.....	120.400	120.400	0	0
	<u>2.516.316</u>	<u>2.416.163</u>	<u>86.400</u>	<u>1.800.800</u>

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Storegade 21, Rønne	stor kr. 1.408.500	hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.181.975
Lille Torv 11, Rønne	stor kr. 935.590	hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.606.993

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jim Sommer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jim Holtoug Sommer  
Direktør  
ID: b03b0900-23ed-4bbe-a48c-3a4c49e0306f  
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2024 kl.: 08:39:00  
Underskrevet med MitID



## Jesper Kofod Andreasen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Kofod Andreasen  
Direktør  
ID: 2d30f641-0d2e-4e5d-b664-db3ea129fcbe  
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2024 kl.: 10:19:09  
Underskrevet med MitID



## Joan Gerdes Davies

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Joan Gerdes Davies  
Revisor  
ID: 1840adc1-1c67-440c-8daa-45a02dfbb951  
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2024 kl.: 13:21:07  
Underskrevet med MitID



## Jim Sommer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jim Holtoug Sommer  
Dirigent  
ID: b03b0900-23ed-4bbe-a48c-3a4c49e0306f  
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2024 kl.: 13:23:49  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fcb556XknR252130333

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).