

**L.J. Ejendomsselskab ApS**

Helder Alle 11  
2791 Dragør  
CVR-nr. 30 70 32 78

**Årsrapport for 2023**  
**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. juni 2024

---

Lars Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. januar - 31. december 2023	
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for L.J. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 18. juni 2024

### Direktion

Lars Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i L.J. Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for L.J. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København K, den 18. juni 2024

M2&Co.  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

L.J. Ejendomsselskab ApS  
Helder Alle 11  
2791 Dragør

CVR-nr.: 30 70 32 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 4. juli 2007

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

### Direktion

Lars Jørgensen

### Revisor

M2&Co.  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Købmagergade 67, 2. tv  
1150 København K

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består ligesom tidligere år af udlejning af erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 20.915, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 734.128.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L.J. Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang, til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>-19.620</b>	<b>-8.562</b>
Finansielle indtægter	1	58.495	33.768
Finansielle omkostninger	2	<u>-16.244</u>	<u>-9.514</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.631</b>	<b>15.692</b>
Skat af årets resultat		<u>-1.716</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.915</u></b>	<b><u>15.692</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		61.000	58.900
Overført resultat		<u>-40.085</u>	<u>-43.208</u>
		<b><u>20.915</u></b>	<b><u>15.692</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aktiver</b>			
Deposita		104.220	104.220
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>104.220</b>	<b>104.220</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>104.220</b>	<b>104.220</b>
Andre tilgodehavender		872.162	897.487
Selskabsskat		12.284	20.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>884.446</b>	<b>917.487</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.569</b>	<b>14.797</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>889.015</b>	<b>932.284</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>993.235</b>	<b>1.036.504</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		548.128	588.213
Foreslået udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>734.128</u></b>	<b><u>772.113</u></b>
Gældsbreve		84.560	75.176
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>84.560</u></b>	<b><u>75.176</u></b>
Gældsbreve	4	60.000	60.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		72.635	93.475
Anden gæld		41.912	35.740
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>174.547</u></b>	<b><u>189.215</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>259.107</u></b>	<b><u>264.391</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>993.235</u></b>	<b><u>1.036.504</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital primo	125.000	588.213	58.900	772.113
Betalt ordinært udbytte	0	0	-58.900	-58.900
Årets resultat	0	-40.085	61.000	20.915
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>548.128</b>	<b>61.000</b>	<b>734.128</b>

---

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>58.495</u>	<u>33.768</u>
	<b><u>58.495</u></b>	<b><u>33.768</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>16.244</u>	<u>9.514</u>
	<b><u>16.244</u></b>	<b><u>9.514</u></b>
<b>3 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gældsbreve</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>84.560</u>	<u>75.176</u>
Langfristet del	84.560	75.176
Inden for et år	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	<b><u>144.560</u></b>	<b><u>135.176</u></b>