

EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

Kærmindebakken 2
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2020

Jesper Gram
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

Kærmindebakken 2

3390 Hundested

e-mailadresse: jespergram@hotmail.com

CVR-nr: 30716647

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Lyngby Hovedgade 54, 1

2800 Kgs. Lyngby

DK Danmark

CVR-nr: 33150482

P-enhed: 1016290358

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27/08/2020

Direktion

Kari Elisabeth Midling Gram

Jesper Gram

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN LÆSSØEGADE 11 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt lovgivningen om regnskabsaflæggelse, herunder om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringsloven.

Kgs. Lyngby, 27/08/2020

Michael Bo Andersen , mne29496
Statsautoriseret revisor

MBA STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 33150482

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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 277.054, samlede aktiver på kr. 28.097.241, og en egenkapital på kr. 10.665.634

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.

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 gældsmetode 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.204.464	1.296.961
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.899	0
Resultat af ordinær primær drift		1.186.565	1.296.961
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	34.892
Andre finansielle indtægter		0	223.285
Øvrige finansielle omkostninger		-831.368	-674.445
Ordinært resultat før skat		355.197	880.693
Skat af årets resultat	2	-78.143	-213.974
Årets resultat		277.054	666.719
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		277.054	666.719
I alt		277.054	666.719

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		28.000.000	28.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		71.598	89.498
Materielle anlægsaktiver i alt		28.071.598	28.089.498
Anlægsaktiver i alt		28.071.598	28.089.498
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	121.772
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		689	0
Andre tilgodehavender		24.954	22.439
Tilgodehavender i alt		25.643	144.211
Likvide beholdninger		0	2.046
Omsætningsaktiver i alt		25.643	146.257
Aktiver i alt		28.097.241	28.235.755

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.664.614	1.664.614
Overført resultat		8.876.020	8.598.966
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		10.665.634	10.388.580
Hensættelse til udskudt skat		3.904.161	3.901.295
Hensatte forpligtelser i alt		3.904.161	3.901.295
Gæld til realkreditinstitutter		11.591.647	10.890.592
Gæld til banker		0	1.304.553
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.591.647	12.195.145
Gæld til banker		1.218.749	292.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.430	123.016
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		330.344	0
Skyldig selskabsskat		75.276	94.182
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		193.000	204.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.935.799	1.750.735
Gældsforpligtelser i alt		13.527.446	13.945.880
Passiver i alt		28.097.241	28.235.755

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	Henlagt til uddelinger kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.664.614	8.598.966	0	10.388.580
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	277.054	0	277.054
Egenkapital, ultimo	125.000	1.664.614	8.876.020	0	10.665.634

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	10.221.481	10.221.481
Kostpris ultimo	10.221.481	10.221.481
Dagsværdiregulering primo	17.778.519	17.778.519
Årets reguleringer	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	17.778.519	17.778.519
Regnskabsmæssige værdi ultimo	28.000.000	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.

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	75.277	94.182
Ændring af udskudt skat	2.866	119.792
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	78.143	213.974

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	10.597.234	720.343	6.901.157
Gæld til banker	994.413	306.000	0
	11.591.647	1.026.343	6.901.157

Lån med en restgæld pr. 31. december 2019 på i alt TDKK 7.802 har en restløbetid 18,5 år. Renter på selskabets lån er sikret via renteswap med en løbetid på 18,5 år. Rentetilpasning hver 6. måned.

Hovedstolen på renteswappene er på TDKK 8.256, og renten udgør 5,35-5,32% p.a. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2019 TDKK 3.515. 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. Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 28.000. 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

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0