

## **L-ejendomme ApS**

Thorslundsvej 8, 5672 Broby


**CVR-nr. 39 29 02 35**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024

---

Thomas Egon Larsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for L-ejendomme 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 21. maj 2024

### Direktion

Jan Uwe Larsen

Thomas Egon Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i L-ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L-ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 21. maj 2024

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne36180

## Selskabsoplysninger

Selskabet	L-ejendomme ApS Thorslundsvej 8 5672 Broby CVR-nr.: 39 29 02 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
Direktion	Jan Uwe Larsen Thomas Egon Larsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er som ejendomsselskab, at erhverve fast ejendom, herunder afvikle disse ved opførelse af boliger og erhvervsarealer med henblik på udlejning samt investering og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 7.994.625, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 560.619.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af værdien af investeringsejendomme som følge af stigende afkastkrav i markedet.

Selskabet har i regnskabsåret skiftet indregningsprincip for ejendomme og følger således markedets forventninger til dagsværdi.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt, men har en forventning om, at retablering kan ske ved egen indtjening inden for en årrække.

Der henvises i øvrigt til note 1. "Usikkerhed om forstat drift".

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.429.038</b>	<b>5.589</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-11.530.452	-9.862
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-8.101.414</b>	<b>-4.273</b>
Finansielle indtægter		25.598	0
Finansielle omkostninger		-2.223.726	-2.237
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.299.542</b>	<b>-6.510</b>
Skat af årets resultat	3	2.254.917	1.432
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.044.625</b>	<b>-5.078</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-8.044.625	-5.078
		<b>-8.044.625</b>	<b>-5.078</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	4	140.000.000	151.530
Grunde og bygninger	5	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>140.000.000</b>	<b>151.530</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>140.000.000</b>	<b>151.530</b>
Andre tilgodehavender		92.113	0
Periodeafgrænsningsposter		22.536	7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>114.649</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>116.988</b>	<b>1.116</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>231.637</b>	<b>1.123</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>140.231.637</b>	<b>152.653</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		-660.619	7.384
<b>Egenkapital</b>		<b>-610.619</b>	<b>7.434</b>
Hensættelse til udskudt skat		458.229	2.852
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>458.229</b>	<b>2.852</b>
Gæld til realkreditinstitutter		84.575.906	87.779
Deposita		1.190.637	1.448
Selskabsdeltagere og ledelse		50.975.989	49.482
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>136.742.532</b>	<b>138.709</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.204.825	3.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.887	122
Selskabsskat		139.062	0
Anden gæld		215.721	291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.641.495</b>	<b>3.658</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>140.384.027</b>	<b>142.367</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>140.231.637</b>	<b>152.653</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	11.466.000	2.947.879	14.463.879
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-11.466.000	4.436.127	-7.029.873
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	0	7.384.006	7.434.006
Årets resultat	0	0	-8.044.625	-8.044.625
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>-660.619</b>	<b>-610.619</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

På baggrund af forventet husleje for 2024 forventes det, at der er et uindækket likviditetsbehov.

Selskabets kapitalejere har tilkendegivet af ville tilføre selskabet den fornødne likviditet frem til d. 31. marts 2025 og har ligeledes tilkendegivet ikke at ville kræve deres tilgodehavende indfriet før likviditeten tillader det.

### 2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	139.062	0
	<u>-2.393.979</u>	<u>-1.432</u>
	<u><b>-2.254.917</b></u>	<u><b>-1.432</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	147.211.583
Kostpris 31. december	147.211.583
Værdireguleringer 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-7.211.583
Værdireguleringer 31. december	-7.211.583
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>140.000.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af 99 boliglejemål samt 10 p-pladser. Investeringsejendommen er beliggende i Odense. Investeringsejendommen er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommen: 4,62%. (2022: 4,25%).

Ved opgørelse af dagsværdi tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	4,12	4,62	5,12
Dagsværdi	155.666.070	140.000.000	125.292.155
Ændring i dagsværdi	15.666.070	0	-14.707.845

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	147.211.583
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-147.211.583
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar	15.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-15.000.000
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.667.473
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	1.667.473
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	91.023.988	87.780.731	3.204.825	72.182.459
Selskabsdeltagere og ledelse	49.481.802	50.975.989	0	0
Deposita	1.447.752	1.190.637	0	0
	<b><u>141.953.542</u></b>	<b><u>139.947.357</u></b>	<b><u>3.204.825</u></b>	<b><u>72.182.459</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 87.831, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 140.000.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev med pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld (t.kr. 0) på i alt t.kr. nom. 21.500.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L-ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved indregning af investeringsejendomme. Selskabet har anvendt kostpris med opskrivning over egenkapitalen (§41).

Selskabets ledelse har besluttet at overgå til dagsværdi med løbende værdiregulering over resultatopgørelsen (§38).

Praksisændring medfører en reduktion af resultat for 2022 på t.kr. 7.030 samt balancesum med t.kr. 9.013.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, forpligtelser 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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