

## **LJMG Ejendomme ApS**

Constantiaparken 12  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 40 64 68 41

### **Årsrapport for 2023**

(4. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2024

---

Lasse Jensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<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
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LJMG 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 30. maj 2024

### **Direktion**

Michel Goldin

Lasse Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i LJMG Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LJMG Ejendomme 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 vores 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 revisoreres 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.

Hellerup, den 30. maj 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LJMG Ejendomme ApS  
Constantiaparken 12  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 40 64 68 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 8. July 2019

Hjemsted: Rungsted Kyst

### Direktion

Michel Goldin  
Lasse Jensen

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom og at drive udlejningsvirksomhedsamt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 8.445, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 725.893.

### **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 LJMG Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med tillæg af resterende goodwill.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **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**

LJMG Ejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>183.448</b>	<b>186</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>183.448</b>	<b>186</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-63.543	-31
Finansielle indtægter	2	846	10
Finansielle omkostninger		-93.252	-90
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.499</b>	<b>75</b>
Skat af årets resultat	3	-19.054	-24
<b>Årets resultat</b>		<b>8.445</b>	<b>51</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.445	51
		<b>8.445</b>	<b>51</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.493.050	5.493
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>5.493.050</u>	<u>5.493</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.493.050</u>	<u>5.493</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.977	251
Selskabsskat		4.004	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.981</u>	<u>251</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>30.549</u>	<u>65</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>37.530</u>	<u>316</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.530.580</u>	<u>5.809</u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		685.893	677
<b>Egenkapital</b>		<b>725.893</b>	<b>717</b>
Hensættelse til udskudt skat		137.025	137
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>137.025</b>	<b>137</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.704.735	2.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.704.735</b>	<b>2.801</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	100.000	80
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.721.056	1.955
Selskabsskat		7.101	3
Skyldigt sambeskatningsbidrag		20.964	13
Anden gæld		26.656	46
Deposita		87.150	57
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.962.927</b>	<b>2.154</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.667.662</b>	<b>4.955</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.530.580</b>	<b>5.809</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	677.448	717.448
Årets resultat	0	8.445	8.445
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>685.893</b>	<b>725.893</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	11
Andre finansielle indtægter	<u>846</u>	<u>-1</u>
	<b><u>846</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.054	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>24</u>
	<b><u>19.054</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		4.833.618
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>4.833.618</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		659.432
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Årets værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>659.432</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>5.493.050</u></b>

## Noter

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

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 272 og et afkastkrav på 5,0%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til boligejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Indregning og måling af ejendommens værdi er behæftet med usikkerhed.

Som afkastprocent er anvendt 5,0%. En regulering af afkastkravet med +/-0,5% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka kr. +0,5 mio. og kr. -0,5 mio.

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023 DKK	2022 TDKK
Kostpris 1. januar 2023	40.000	40
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>40</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-40.000	-23
Årets resultat	-63.543	-31
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>63.543</u>	<u>14</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-40.000</u>	<u>-40</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.881	2.804.735	100.000	2.250.000
	<b>2.881</b>	<b>2.804.735</b>	<b>100.000</b>	<b>2.250.000</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskat.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2,8 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 5,5 mio.