

# **LD Ejendomme ApS**

Irmavej 20, 1.th  
2610 Rødovre

CVR.nr.: 41 75 94 61

## **ÅRSRAPPORT 2023**

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26. juni 2024

Lasse Dam Drescher  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	10.
Balance pr. 31/12 2023	11.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

LD Ejendomme ApS  
Irmavej 20, 1.th  
2610 Rødovre

CVR.nr.: 41 75 94 61

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 13/10 2020

### Direktion

Lasse Dam Drescher

### Revisor

Revisionscentret  
v/Jesper Thygesen  
Nytov 6  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for LD Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. juni 2024

### Direktion

.....  
Lasse Dam Drescher

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Til kapitalejeren i LD Ejendomme ApS**

### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for LD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 revisorers 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.

Slagelse, den 26. juni 2024

Revisionscentret  
v/Jesper Thygesen  
(CVR.nr. 10352231)

Jesper Thygesen  
Registreret revisor  
mne12363

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, udlejning og salg af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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.

### Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>37.152</b>	<b>24.378</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-36.000	0
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.152</b>	<b>24.378</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-10.113	-9.402
Andre finansielle omkostninger	-26.056	-13.507
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-35.017</b>	<b>1.469</b>
3 Skat af årets resultat	7.704	-323
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-27.313</b>	<b>1.146</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-27.313	1.146
<b>I ALT</b>	<b>-27.313</b>	<b>1.146</b>

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Investeringsejendomme	714.000	750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>714.000</b>	<b>750.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>714.000</b>	<b>750.000</b>
Andre tilgodehavender	3.040	2.698
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.040</b>	<b>2.698</b>
Likvide beholdninger	0	391
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.040</b>	<b>3.089</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>717.040</b>	<b>753.089</b>

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	18.783	46.096
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>58.783</b>	<b>86.096</b>
<b>3</b> Udskudt skat	5.320	13.024
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.320</b>	<b>13.024</b>
Gæld til kreditinstitutter	393.210	400.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	209.977	206.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	34.750	32.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>652.937</b>	<b>653.969</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>652.937</b>	<b>653.969</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>717.040</b>	<b>753.089</b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 2 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendommene er 1 beboelsesejendom beliggende i Korsør. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje, med et forventet normalafkast på tkr. 50. Der er ikke kalkuleret med tomgang, da ejendommene administreres efter reglerne for omkostningsbestemt leje.

Afkastkravet udgør 7% pr. statusdagen (6 % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 47 tkr. Tilsvarende vil en nedsættelse af afkastkravet med 0,5 %-point forøge dagsværdien med tkr. 55.

Ejendommen er værdiansat til 8.000 kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af udskudt skat (indtægt)

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
<u>-7.704</u>	<u>323</u>
<u>-7.704</u>	<u>323</u>

### Note 4 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for L. Drescher Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.