

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejendomsselskabet L38 A/S**

**c/o BJØRNSHOLM, Bredgade 25F, st, 1260 København K**

**CVR-nr. 42 36 08 80**

## **Årsrapport**

**1. april 2023 - 31. marts 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2024.

---

**Per Bjørnsholm**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Ejendomsselskabet L38 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. august 2024

### Direktion

Per Bjørnsholm

### Bestyrelse

Jesper Sabroe  
formand

Per Bjørnsholm

Peter Vang Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsselskabet L38 A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet L38 A/S for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisoreres 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.

København, den 14. august 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet L38 A/S c/o BJØRNSHOLM Bredgade 25F, st 1260 København K
	CVR-nr.: 42 36 08 80
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Sabroe, formand Per Bjørnsholm Peter Vang Hansen
<b>Direktion</b>	Per Bjørnsholm
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at investere i ejendommen Lykkesholms Allé 38, 1902 Frederiksberg C og hermed forbundne aktiviteter.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 432 t.kr. mod 560 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 177 t.kr. mod 208 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>431.818</b>	<b>559.828</b>
Andre finansielle indtægter	996	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-204.538</u>	<u>-291.836</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>228.276</b>	<b>267.992</b>
Skat af årets resultat	<u>-50.798</u>	<u>-60.434</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>177.478</u></b>	<b><u>207.558</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>177.478</u>	<u>207.558</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>177.478</u></b>	<b><u>207.558</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	13.190.150	13.190.150
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.190.150</u>	<u>13.190.150</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.190.150</u></b>	<b><u>13.190.150</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	6.478	31.250
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.014</u>	<u>63.034</u>
Tilgodehavender i alt	<u>29.492</u>	<u>94.284</u>
Likvide beholdninger	<u>38.272</u>	<u>120.942</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>67.764</u></b>	<b><u>215.226</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.257.914</u></b>	<b><u>13.405.376</u></b>



**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	532.388	354.910
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.032.388</b>	<b>854.910</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	8.515.790	8.777.550
Deposita	297.005	296.243
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.812.795	9.073.793
Kortfristet del af langfristet gæld	261.759	257.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.946	13.863
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.100.000	3.100.000
Selskabsskat	18.798	50.434
Anden gæld	3.228	54.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.412.731	3.476.673
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.225.526</b>	<b>12.550.466</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.257.914</b>	<b>13.405.376</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. april 2023	500.000	354.910	854.910
Årets overførte overskud eller underskud	0	177.478	177.478
	<b>500.000</b>	<b>532.388</b>	<b>1.032.388</b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. april 2023	13.190.150	13.186.530
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.620</u>
<b>Kostpris 31. marts 2024</b>	<b><u>13.190.150</u></b>	<b><u>13.190.150</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024</b>	<b><u>13.190.150</u></b>	<b><u>13.190.150</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom forrentingen af deposita tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund  
Afkastprocent: 4,25%

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 13.190 t.kr. pr. 31. marts 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 800 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 700 t.kr.

## 2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.777.549	9.035.269
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-261.759</u>	<u>-257.719</u>
	<b><u>8.515.790</u></b>	<b><u>8.777.550</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.427.071</u>	<u>7.705.633</u>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.778 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 13.190 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet L38 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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