

Ejendomsselskabet L38 A/S

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

CVR-nr. 42 36 08 80

Årsrapport

1. april 2022 - 31. marts 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. september 2023.

Per Bjørnsholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. august 2023

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 2022 - 31. marts 2023 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 23. august 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet L38 A/S c/o BJØRNSHOLM Bredgade 25F, st 1260 København K
	CVR-nr.: 42 36 08 80
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Bestyrelse	Jesper Sabroe, formand Per Bjørnsholm Peter Vang Hansen
Direktion	Per Bjørnsholm
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret 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 560 t.kr. mod 428 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 208 t.kr. mod 147 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/4 2022 - 31/3 2023	23/4 2021 - 31/3 2022
Bruttofortjeneste	559.828	428.268
Øvrige finansielle omkostninger	-291.836	-239.358
Resultat før skat	267.992	188.910
Skat af årets resultat	-60.434	-41.558
Årets resultat	207.558	147.352
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	207.558	147.352
Disponeret i alt	207.558	147.352

Balance 31. marts

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>13.190.150</u>	<u>13.186.530</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.190.150</u>	<u>13.186.530</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.190.150</u>	<u>13.186.530</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	31.250	228.609
	Periodeafgrænsningsposter	<u>63.034</u>	<u>22.267</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>94.284</u>	<u>250.876</u>
	Likvide beholdninger	<u>120.942</u>	<u>325.589</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>215.226</u>	<u>576.465</u>
	Aktiver i alt	<u>13.405.376</u>	<u>13.762.995</u>

Balance 31. marts

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	354.910	147.352
Egenkapital i alt	854.910	647.352
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	8.777.550	9.035.269
Deposita og forudbetalt leje	296.243	292.856
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.073.793	9.328.125
Kortfristet del af langfristet gæld	257.719	253.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.863	374.747
Gæld til selskabsdeltagere	3.100.000	3.100.000
Selskabsskat	50.434	41.558
Anden gæld	54.657	17.471
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.476.673	3.787.518
Gældsforpligtelser i alt	12.550.466	13.115.643
Passiver i alt	13.405.376	13.762.995

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2022	500.000	147.352	647.352
Årets overførte overskud eller underskud	0	207.558	207.558
	500.000	354.910	854.910

Noter

	1/4 2022 - 31/3 2023	23/4 2021 - 31/3 2022
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2022	13.186.530	0
Tilgang i årets løb	<u>3.620</u>	<u>13.186.530</u>
Kostpris 31. marts 2023	<u>13.190.150</u>	<u>13.186.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	<u>13.190.150</u>	<u>13.186.530</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.035.269	9.289.011
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-257.719</u>	<u>-253.742</u>
	<u>8.777.550</u>	<u>9.035.269</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.705.633</u>	<u>7.979.896</u>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.035 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Bjørnsholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c43843d1-6e4b-4d8b-afd3-da42377d1775

IP: 52.174.xxx.xxx

2023-09-04 08:22:37 UTC



Per Bjørnsholm

Direktør og dirigent

Serienummer: c43843d1-6e4b-4d8b-afd3-da42377d1775

IP: 52.174.xxx.xxx

2023-09-04 08:22:37 UTC



Jesper Sabroe

Bestyrelsesformand

Serienummer: 410bd56e-3ae9-4fdc-b941-766c74a8cefc

IP: 193.182.xxx.xxx

2023-09-04 11:21:12 UTC



Peter Vang Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fa556b91-0dab-4b17-8d23-bdf5bbb9be9a

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-09-05 09:24:13 UTC



Steen K. Bager

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-09-05 09:47:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: TH61Q-WGBAZ-GYWIQ-BTIXA3-OH14Q-LYT0Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>