

**Lema Ejendomsselskab ApS**  
**c/o Bjarne Levinsen, Skæring Hedevej 176, 8250 Egå**

---

**Årsrapport for**  
**2017/18**

---

**CVR-nr. 25 82 98 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2018.

---

Lennart Nyborg Levinsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Lema Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 26. oktober 2018

### **Direktion**

Lennart Nyborg Levinsen

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

---

### **Til ledelsen i Lema Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lema Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Risskov, den 26. oktober 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Lema Ejendomsselskab ApS  
c/o Bjarne Levinsen  
Skæring Hedevej 176  
8250 Egå

CVR-nr.: 25 82 98 59  
Stiftet: 22. december 2000  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Direktion**

Lennart Nyborg Levinsen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

**Modervirksomhed**

Leny Holding ApS

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 29. oktober 2018 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af en investeringsejendom, som omfatter en erhvervsejendom, beliggende Skæringvej 105, Lystrup.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en afkastbaseret model. Selskabets ledelse har vurderet at dagsværdi svarer til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostningerm byggeudgifter og forbedringer.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 472.463 kr. mod 186.579 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 230.648 kr. mod 11.456 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lema Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsudgifter på investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note om investeringsejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsejendom 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraxis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lema Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>472.463</b>	<b>186.579</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-176.732	-171.891
<b>Resultat før skat</b>	<b>295.731</b>	<b>14.688</b>
2 Skat af årets resultat	-65.083	-3.232
<b>Årets resultat</b>	<b>230.648</b>	<b>11.456</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	230.648	11.456
<b>Disponeret i alt</b>	<b>230.648</b>	<b>11.456</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendom	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.059.389</u></b>	<b><u>9.059.389</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>848.663</u>	<u>333.533</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>848.663</u></b>	<b><u>333.533</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.908.052</u></b>	<b><u>9.392.922</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-58.691	-289.339
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>66.309</u></b>	<b><u>-164.339</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	830.771	765.688
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>830.771</u></b>	<b><u>765.688</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.913.546	8.738.771
	Anden gæld	97.426	52.802
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.010.972	8.791.573
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.010.972</u></b>	<b><u>8.791.573</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.908.052</u></b>	<b><u>9.392.922</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	174.775	171.348
Andre finansielle omkostninger	<u>1.957</u>	<u>543</u>
	<b><u>176.732</u></b>	<b><u>171.891</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>65.083</u>	<u>3.232</u>
	<b><u>65.083</u></b>	<b><u>3.232</u></b>
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.059.389</u></b>	<b><u>9.059.389</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.059.389</u></b>	<b><u>9.059.389</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p>		
Anvendt afkastprocent		5,84%
Højeste afkastprocent		7,75%
Laveste afkastprocent		5,75%
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

**Noter**

---

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-289.339	-300.795
Årets overførte overskud eller underskud	<u>230.648</u>	<u>11.456</u>
	<b><u>-58.691</u></b>	<b><u>-289.339</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt 8.500 t.kr. til sikkerhed for selskabets bankengagement. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendommen.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LENY Holding ApS, CVR-nr. 21 41 44 09 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.