

**Lema Ejendomsselskab ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2021/22**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2022.

---

**Lenart Nyborg Levinsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 24. oktober 2022

**Direktion**

Lennart Nyborg Levinsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Lema Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lema Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

Risskov, den 24. oktober 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>         | Lema Ejendomsselskab ApS<br>c/o Bjarne Levinsen<br>Skæring Hedevej 176<br>8250 Egå                                  |
|                          | CVR-nr.: 25 82 98 59<br>Stiftet: 22. december 2000<br>Hjemsted: Aarhus<br>Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| <b>Direktion</b>         | Lennart Nyborg Levinsen   |
| <b>Revisor</b>           | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>8240 Risskov                    |
| <b>Modervirksomhed</b>   | Leny Holding ApS  |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 16. november 2022 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 købsomkostninger, byggeudgifter og forbedringer.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 579.199 kr. mod 521.691 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 283.773 kr. mod 249.928 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

| <u>Note</u>                             | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>579.199</b> | <b>521.691</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger       | -215.377       | -201.268       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>363.822</b> | <b>320.423</b> |
| 2 Skat af årets resultat                | -80.049        | -70.495        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>283.773</b> | <b>249.928</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                |
| Overføres til overført resultat         | 283.773        | 249.928        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>283.773</b> | <b>249.928</b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <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> |                                |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>0</u>                 | <u>40.000</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>0</u>                 | <u>40.000</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>2.891.550</u>         | <u>2.284.132</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>2.891.550</u></b>  | <b><u>2.324.132</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>11.950.939</u></b> | <b><u>11.383.521</u></b> |



**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>                       |                          |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                           | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                    |                          |                          |
| Virksomhedskapital                    | 125.000                  | 125.000                  |
| Overført resultat                     | 951.945                  | 668.172                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>1.076.945</u></b>  | <b><u>793.172</u></b>    |
| <br>                                  |                          |                          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>         |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat         | 1.116.323                | 1.036.274                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b><u>1.116.323</u></b>  | <b><u>1.036.274</u></b>  |
| <br>                                  |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                          |                          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 9.648.309                | 9.459.127                |
| Anden gæld                            | 109.362                  | 94.948                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 9.757.671                | 9.554.075                |
| <br>                                  |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>9.757.671</u></b>  | <b><u>9.554.075</u></b>  |
| <br>                                  |                          |                          |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>11.950.939</u></b> | <b><u>11.383.521</u></b> |

- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020                 | 125.000                   | 418.244                  | 543.244          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 249.928                  | 249.928          |
| Egenkapital 1. juli 2021                 | 125.000                   | 668.172                  | 793.172          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 283.773                  | 283.773          |
|  | <b>125.000</b>            | <b>951.945</b>           | <b>1.076.945</b> |

## Noter

|  | <u>2021/22</u>   | <u>2020/21</u>   |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 189.183          | 185.473          |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>26.194</u>    | <u>15.795</u>    |
|  | <u>215.377</u>   | <u>201.268</u>   |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                  |                  |
| Årets regulering af udskudt skat                   | <u>80.049</u>    | <u>70.495</u>    |
|  | <u>80.049</u>    | <u>70.495</u>    |
| <b>3. Investeringsejendom</b>                      |                  |                  |
| Kostpris primo                                     | <u>9.059.389</u> | <u>9.059.389</u> |
| Kostpris ultimo                                    | <u>9.059.389</u> | <u>9.059.389</u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <u>9.059.389</u> | <u>9.059.389</u> |

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Anvendt afkastprocent | 6,47% |
| Højeste afkastprocent | 6,50% |
| Laveste afkastprocent | 5,00% |

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## Noter

---

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|   | <u>In ve ste rings<br/>ejen dom</u> |
|---|-------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo  | 9.059.389                           |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u>                            |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     | <u>0</u>                            |

### 6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LENY Holding ApS, CVR-nr. 21 41 44 09, som er 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 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 ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

### 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.

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 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 (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. Ejendommene 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”.

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.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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