



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS

Lerhøj 17  
2880 Bagsværd

CVR-nr. 28 15 11 01

## Årsrapport for 2021/22

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. november 2022

---

Torben Møller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	9
Balance pr. 30. april 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 15. november 2022

### Direktion

Torben Møller  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. november 2022

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

Palle Corell Badsted  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19673

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS  
Lerhøj 17  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 28 15 11 01

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

Hjemsted: Gladsaxe

### Direktion

Torben Møller, direktør

### Revisor

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Esplanaden 7, 2. th.  
1263 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været at eje, udleje og administrere ejendommen Lerhøj 17, Bagsværd.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lerhøj 17 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af faste ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejeres periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og ejendomsservice mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Særlige poster**

Særlige poster for regnskabsåret præsenteres særskilt i en note. Særlige poster har karakter af at være betydelige og have væsentlig indvikling på selskabets præsentation af årsrapporten, og ikke være i direkte tilknytning med selskabets normale aktivitet.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

### Brugstid      Restværdi

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20-30 år

Restværdi: 60%

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 samt 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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 net-torealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022**

	Note	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>232.604</b>	<b>175.737</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-108.402</u>	<u>-108.402</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>124.202</b>	<b>67.335</b>
Finansielle indtægter	3	41.186	73.226
Finansielle omkostninger	4	<u>-83.476</u>	<u>-70.819</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.912</b>	<b>69.742</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-41.869</u>	<u>-39.172</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>40.043</u></b>	<b><u>30.570</u></b>
Overført resultat		<u>40.043</u>	<u>30.570</u>
		<b><u>40.043</u></b>	<b><u>30.570</u></b>

**Balance pr. 30. april 2022**

	<u>Note</u>	<u>30.4.2022</u>	<u>30.4.2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.531.616</u>	<u>2.640.018</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.531.616</b></u>	<u><b>2.640.018</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.531.616</b></u>	<u><b>2.640.018</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.558	23.075
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.520.860</u>	<u>1.428.092</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.539.418</b></u>	<u><b>1.451.167</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>258.946</b></u>	<u><b>262.400</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.798.364</b></u>	<u><b>1.713.567</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.329.980</b></u></u>	<u><u><b>4.353.585</b></u></u>

**Balance pr. 30. april 2022**

	Note	30.4.2022 kr.	30.4.2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		52.798	12.755
<b>Egenkapital</b>		<b>177.798</b>	<b>137.755</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.207.036	2.391.698
Deposita		85.636	85.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.292.672</b>	<b>2.477.334</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	184.662	34.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.661	48.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.430.204	1.468.255
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		103.630	108.049
Skyldigt sambeskønningsbidrag		78.103	36.234
Anden gæld		36.250	40.950
Periodeafgrænsningsposter		0	2.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.859.510</b>	<b>1.738.496</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.152.182</b>	<b>4.215.830</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.329.980</b>	<b>4.353.585</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	125.000	12.755	137.755
Årets resultat	0	40.043	40.043
<b>Egenkapital 30. april 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>52.798</b>	<b>177.798</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	125.000	-17.815	107.185
Årets resultat	0	30.570	30.570
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>12.755</b>	<b>137.755</b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>Refusion af dækningsafgift tidligere år</b>		
Bruttofortjeneste, refusion af dækningsafgift tidligere år, netto	46.153	0
	<b><u>46.153</u></b>	<b><u>0</u></b>
<p>Særlige poster omfatter en refusion af tidligere afholdt dækningsafgift herunder afholdelse af advokatomkostninger til processen.</p>		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.186	73.226
	<b><u>41.186</u></b>	<b><u>73.226</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.034	42.765
Andre finansielle omkostninger	26.442	28.054
	<b><u>83.476</u></b>	<b><u>70.819</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	41.869	36.234
Årets udskudte skat	0	2.938
	<b><u>41.869</u></b>	<b><u>39.172</u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.426.031	2.391.698	184.662	1.471.728
Deposita	85.636	85.636	0	85.636
	<b>2.511.667</b>	<b>2.477.334</b>	<b>184.662</b>	<b>1.557.364</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T.M. Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.