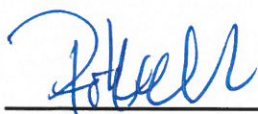


**Læmasi ApS**

Aasen 1  
3730 Nexø  
CVR-nr. 29 92 94 67

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19. april 2024



---

Per Kofoed  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Læmasi 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 19. april 2024

Direktion



Per Kofoed  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Læmasi ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Læmasi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Rønne, den 19. april 2024

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98

  
Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33232

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Læmasi ApS  
Aasen 1  
3730 Nexø

CVR-nr.: 29 92 94 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Bornholm

**Direktion**

Per Kofoed, direktør

**Revisor**

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4, 1.  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i samt udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 110.985, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.048.687.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læmasi ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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 nettoomsætning fra udlejning af ejendomme, med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastsættelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i det nuværende rente- og inflationsniveau samt den enkelte ejendoms beliggenhed, stand, vilkår i lejekontrakt m.v. Afkastprocenten er fastsat til 8% for forretnings-ejendomme beliggende i Nexø.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender udgøres af udlån og måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>134.631</b>	<b>105.389</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.501	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>154.132</b>	<b>105.389</b>
Finansielle indtægter		1.220	1.498
Finansielle omkostninger		-12.973	-16.044
<b>Resultat før skat</b>		<b>142.379</b>	<b>90.843</b>
Skat af årets resultat		-31.394	-20.017
<b>Årets resultat</b>		<b>110.985</b>	<b>70.826</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	117.800
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		15.211	0
Overført resultat		95.774	-46.974
		<b>110.985</b>	<b>70.826</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.400.000	2.380.499
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.380.499</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		62.220	61.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>62.220</b>	<b>61.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.462.220</b>	<b>2.441.499</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		1.379	0
Selskabsskat		0	1.418
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.379</b>	<b>1.418</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>193.252</b>	<b>267.747</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>194.631</b>	<b>269.165</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.656.851</b>	<b>2.710.664</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie)		440.471	425.260
Overført resultat		1.483.216	1.387.442
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b>2.048.687</b>	<b>2.055.502</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		174.400	166.722
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>174.400</b>	<b>166.722</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		341.061	365.648
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>341.061</b>	<b>365.648</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	2	24.587	24.618
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.883	45.005
Selskabsskat		10.464	0
Anden gæld		35.269	44.169
Deposita		16.500	9.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>92.703</b>	<b>122.792</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>433.764</b>	<b>488.440</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.656.851</b>	<b>2.710.664</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapi- tal	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver (frie)	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	425.260	1.387.442	117.800	2.055.502
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	15.211	95.774	0	110.985
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>440.471</b>	<b>1.483.216</b>	<b>0</b>	<b>2.048.687</b>

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	2.380.499	2.380.499
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	19.501	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	2.400.000	2.380.499

Selskabets investeringsejendomme udgøres af udlejningsejendomme på Bornholm. Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent ud fra den enkelte ejendoms beliggenhed, stand, vilkår i lejekontrakt m.v. Vedligeholdelse udgør 5-8% af lejeindtægten og administration 3-5% af lejeindtægten. Afkastprocenten er fastsat til 8% for forretningsejendomme beliggende i Nexø.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	257.213	280.436
Mellem 1 og 5 år	83.848	85.212
Langfristet del	341.061	365.648
Inden for et år	24.587	24.618
	<b>365.648</b>	<b>390.266</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 366, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør t.kr. 2.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 600 i ovenstående grunde og bygninger.