

# **Leoni Huset ApS**

**Sct. Leonis Gade 14  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 31 89 67 46**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. maj 2023

---

Morten Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Leoni Huset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Viborg, den 30. maj 2023

### **Direktion**

Carsten Brøbech Mikkelsen      Morten Jørgensen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Leoni Huset ApS  
Sct. Leonis Gade 14  
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 89 67 46

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 6. januar 2009

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Carsten Brøbech Mikkelsen  
Morten Jørgensen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed, herunder projektudvikling, eje, drive, administrere og udleje fast ejendom

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.023, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.479.243.

### **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 Leoni Huset ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 fra- gå 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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, som lejen vedrører, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i lejeindtægten.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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

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 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.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	10 %

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **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 gældsmetode 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 netto-realiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>170.246</b>	<b>140.254</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-94.229</u>	<u>-94.229</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>76.017</b>	<b>46.025</b>
Finansielle omkostninger		<u>-78.611</u>	<u>-60.409</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.594</b>	<b>-14.384</b>
Skat af årets resultat	2	<u>571</u>	<u>3.070</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.023</u></b>	<b><u>-11.314</u></b>
Overført resultat		<u>-2.023</u>	<u>-11.314</u>
		<b><u>-2.023</u></b>	<b><u>-11.314</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	7.842.881	7.870.182
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>322.353</u>	<u>389.281</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.165.234</u></b>	<b><u>8.259.463</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.165.234</u></b>	<b><u>8.259.463</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.650	14.900
Andre tilgodehavender		21.075	596
Udskudt skatteaktiv		<u>8.641</u>	<u>8.070</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>48.366</u></b>	<b><u>23.566</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>48.366</u></b>	<b><u>23.566</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>8.213.600</u></u></b>	<b><u><u>8.283.029</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.367.786	1.367.786
Overført resultat		<u>2.111.457</u>	<u>2.113.480</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.479.243</u></b>	<b><u>3.481.266</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.410.883</u>	<u>3.466.512</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.410.883</u></b>	<b><u>3.466.512</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	61.867	91.283
Kreditinstitutter		1.222.061	1.190.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.436	42.246
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.846
Anden gæld		<u>25.110</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.323.474</u></b>	<b><u>1.335.251</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.734.357</u></b>	<b><u>4.801.763</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.213.600</u></b>	<b><u>8.283.029</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.367.786	2.113.480	3.481.266
Årets resultat	0	-2.023	-2.023
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>1.367.786</u></b>	<b><u>2.111.457</u></b>	<b><u>3.479.243</u></b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-571</u>	<u>-3.070</u>
	<u><b>-571</b></u>	<u><b>-3.070</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>8.005.303</u>	<u>556.601</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>8.005.303</u>	<u>556.601</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	135.121	167.320
Årets afskrivninger	<u>27.301</u>	<u>66.928</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>162.422</u>	<u>234.248</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>7.842.881</b></u>	<u><b>322.353</b></u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.557.795</u>	<u>3.472.750</u>	<u>61.867</u>	<u>3.148.475</u>
	<u><b>3.557.795</b></u>	<u><b>3.472.750</b></u>	<u><b>61.867</b></u>	<u><b>3.148.475</b></u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.558, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.843

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.400, til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. som på balancedagen udgør t.kr. 1.222. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger