



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

LEMO EJENDOMME APS
BUDDINGEVEJ 18B, 2800 KGS. LYNGBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

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

Morten Heiberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | LEMO Ejendomme ApS Buddingevej 18B 2800 Kgs. Lyngby |
| | CVR-nr.: 33 16 59 27 Stiftet: 29. september 2010 Kommune: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Leah Fichtmann Heiberg |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 19. januar 2024

Direktion:

Leah Fichtmann Heiberg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i LEMO Ejendomme ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 19. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicolai T. Visti
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45862

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud. Ledelsen anser dette for tilfredsstillende. For kommende regnskabsår forventes et positiv resultat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 198.649 | 246.742 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -49.188 | -46.161 |
| DRIFTSRESULTAT | | 149.461 | 200.581 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -100.274 | -75.888 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 49.187 | 124.693 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -10.805 | -27.413 |
| ÅRETS RESULTAT | | 38.382 | 97.280 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 38.382 | 97.280 |
| I ALT | | 38.382 | 97.280 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 5.458.011 | 5.507.199 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 5.458.011 | 5.507.199 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 5.458.011 | 5.507.199 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 4.579 |
| Tilgodehavender..... | | 0 | 4.579 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 0 | 4.579 |
| AKTIVER..... | | 5.458.011 | 5.511.778 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat..... | | 179.368 | 140.986 |
| EGENKAPITAL..... | | 259.368 | 220.986 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 752 | 11.573 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 752 | 11.573 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 3.867.040 | 3.867.041 |
| Deposita..... | | 146.334 | 144.734 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 4.013.374 | 4.011.775 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 353.090 | 435.043 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 767.024 | 790.808 |
| Selskabsskat..... | | 21.626 | 21.978 |
| Anden gæld..... | | 23.162 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 9.615 | 9.615 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.184.517 | 1.267.444 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 5.197.891 | 5.279.219 |
| PASSIVER..... | | 5.458.011 | 5.511.778 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 80.000 | 140.986 | 220.986 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 38.382 | 38.382 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 80.000 | 179.368 | 259.368 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note | |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 21.626 | 21.978 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -10.821 | 5.435 | | |
| | 10.805 | 27.413 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 5.613.970 | | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 5.613.970 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | | 106.771 | | |
| Årets afskrivninger | | 49.188 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | | 155.959 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 5.458.011 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 3 | |
| | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 3.867.040 | 0 | 3.867.040 | 3.867.041 |
| Deposita..... | 146.334 | 0 | 146.334 | 144.734 |
| | 4.013.374 | 0 | 4.013.374 | 4.011.775 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 4 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.867 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.458 t.kr. | | | | |
| Selskabet har derudover udstedt ejerpantebreve på i alt 33 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LEMO Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 100 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.