



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET LAEMUS APS**  
**BYRUM HOVEDGADE 68 1. TH., BYRUM, 9940 LÆSØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. maj 2021

---

Jess Jessen-Klixbüll

**CVR-NR. 37 32 72 55**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet LAEMUS ApS Byrum Hovedgade 68 1. th. Byrum 9940 Læsø  CVR-nr.: 37 32 72 55 Stiftet: 10. december 2015 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jess Bent Jessen-Klixbüll, bestyrelsesformand Erik Roar Møller Sørensen Inger Birgit Strøm Stoklund Jette Joan Munk Bertel Føg Hansen Folmer Hjorth Kristensen Jette Strøm Henrik Gjøde Nielsen
<b>Direktion</b>	Simon Kyhn-Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Byrum Hovedgade 79 9940 Læsø
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Østre Havnegade 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet LAEMUS 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Byrum, den 12. maj 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Simon Kyhn-Madsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jess Bent Jessen-Klixbüll  
Bestyrelsesformand

\_\_\_\_\_  
Erik Roar Møller Sørensen

\_\_\_\_\_  
Inger Birgit Strøm Stoklund

\_\_\_\_\_  
Jette Joan Munk

\_\_\_\_\_  
Bertel Fog Hansen

\_\_\_\_\_  
Folmer Hjorth Kristensen

\_\_\_\_\_  
Jette Strøm

\_\_\_\_\_  
Henrik Gjøde Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet LAEMUS ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet LAEMUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 12. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Peter Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 10. december 2015 med henblik på renovering af ejendommen Byrum Hovedgade 68 og efterfølgende udlejning. Ejendommen er taget i brug 1. juli 2017. I 2020 har udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold været som forventet.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Forventningen til LAEMUS er at give overskud af driften af ejendommen. Der er i 2020 konstateret et overskud efter skat, hvilket dermed anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Forventningen til fremtiden er, at driften igen giver overskud i de kommende regnskabsår.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>631.776</b>	<b>626.765</b>
Eksterne omkostninger.....		-175.587	-250.673
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>456.189</b>	<b>376.092</b>
Af- og nedskrivninger.....		-191.154	-215.436
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>265.035</b>	<b>160.656</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-59.757	-60.531
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>205.278</b>	<b>100.125</b>
Skat af årets resultat.....	2	-45.161	-23.169
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>160.117</b>	<b>76.956</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	300.000
Overført resultat.....		160.117	-223.044
<b>I ALT</b> .....		<b>160.117</b>	<b>76.956</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		15.259.425	15.414.652
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		263.775	299.702
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>15.523.200</b>	<b>15.714.354</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.523.200</b>	<b>15.714.354</b>
Udskudte skatteaktiver.....		112.992	158.153
Tilgodehavender.....		112.992	158.153
Likvide beholdninger.....		303.150	367.107
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>416.142</b>	<b>525.260</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.939.342</b>	<b>16.239.614</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		60.000	60.000
Overført overskud.....		11.935.377	11.775.260
Forslag til udbytte.....		0	300.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.995.377</b>	<b>12.135.260</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.585.513	3.793.946
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.585.513</b>	<b>3.793.946</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		208.433	205.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	62.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	5	13.000	0
Anden gæld.....		137.019	42.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>358.452</b>	<b>310.408</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.943.965</b>	<b>4.104.354</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.939.342</b>	<b>16.239.614</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	60.000	11.775.260	300.000	12.135.260
Forslag til resultatdisponering.....		160.117		160.117
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-300.000	-300.000
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>60.000</b>	<b>11.935.377</b>	<b>0</b>	<b>11.995.377</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		0	0	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....		45.161	23.169	
		<b>45.161</b>	<b>23.169</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020.....		15.802.720	416.552	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>15.802.720</b>	<b>416.552</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		388.068	116.850	
Årets afskrivninger .....		155.227	35.927	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>543.295</b>	<b>152.777</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>15.259.425</b>	<b>263.775</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.793.946	208.433	2.720.728	3.999.364
	<b>3.793.946</b>	<b>208.433</b>	<b>2.720.728</b>	<b>3.999.364</b>
<b>Gæld, tilknyttede virksomheder</b>				<b>5</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>6</b>
Selskabet har ikke stillet sikkerhed for gæld eller afgivet pant i grunde og bygninger eller øvrige materielle anlægsaktiver.				
<b>Nærtstående parter</b>				<b>7</b>
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende: Læsø Museum				
<b>Bestemmende indflydelse</b>				
Læsø Museum ejer 100 % af LAEMUS ApS og har således bestemmende indflydelse.				
<b>Transaktioner med nærtstående parter</b>				
Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LAEMUS ApS for 2020 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rentekomkostninger. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-20 år	0 %

## 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.