

# **Lerbjerg Ejendomme ApS**

**Rosenvænget 22  
5500 Middelfart**

**CVR no. 38 99 21 63**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1 juli 2023

---

Anne Kathrine Skræå  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lerbjerg 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Middelfart, den 1. juli 2023

### **Direktion**

Anne Kathrine Skræp  
direktør

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Lerbjerg Ejendomme ApS  
Rosenvænget 22  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 38 99 21 63

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Middelfart

### **Direktion**

Anne Kathrine Skræp, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.396.542, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.875.925.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Lerbjerg Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

## **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **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.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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:

Øvrige bygninger 50 år

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **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 netrealisationsværdi.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.784.539</b>	<b>498.105</b>
Personaleomkostninger		<u>-67.000</u>	<u>-131.532</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.717.539</b>	<b>366.573</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-120.184</u>	<u>-77.001</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.597.355</b>	<b>289.572</b>
Finansielle indtægter		2.566	0
Finansielle omkostninger		<u>-106.533</u>	<u>-240.248</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.493.388</b>	<b>49.324</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-96.846</u>	<u>84.101</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.396.542</u></b>	<b><u>133.425</u></b>
Overført resultat		<u>1.396.542</u>	<u>133.425</u>
		<b><u>1.396.542</u></b>	<b><u>133.425</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	4.478.649	4.598.108
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	40.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.518.649</u></b>	<b><u>4.598.108</u></b>
Deposita		0	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.518.649</u></b>	<b><u>4.698.108</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	119.025
Andre tilgodehavender		2.650.000	11.480
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.650.000</u></b>	<b><u>130.505</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>29.432</u></b>	<b><u>16.504</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.679.432</u></b>	<b><u>147.009</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.198.081</u></u></b>	<b><u><u>4.845.117</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.547	50.000
Reserve for opskrivninger		876.308	876.308
Overført resultat		<u>2.948.070</u>	<u>1.376.824</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>3.875.925</u></b>	<b><u>2.303.132</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>550</u>	<u>163.062</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>550</u></b>	<b><u>163.062</u></b>
Andre kreditinstitutter		895.072	997.798
Deposita		<u>126.150</u>	<u>96.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.021.222</u></b>	<b><u>1.093.798</u></b>
Kreditinstitutter	4	112.768	104.124
Gæld til tilknyttede virksomheder		159.741	359.741
Gæld til associerede virksomheder		0	283.562
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		276.438	247.917
Selskabsskat		259.358	0
Anden gæld		<u>1.492.079</u>	<u>289.781</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.300.384</u></b>	<b><u>1.285.125</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.321.606</u></b>	<b><u>2.378.923</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.198.081</u></b>	<b><u>4.845.117</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	259.358	0
Årets udskudte skat	<u>-162.512</u>	<u>-84.101</u>
	<u><b>96.846</b></u>	<u><b>-84.101</b></u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	3.180.652	0
Tilgang i årets løb	<u>485.178</u>	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.665.830</u>	<u>50.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>1.123.471</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.123.471</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	123.467	0
Årets afskrivninger	<u>187.185</u>	<u>10.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>310.652</u>	<u>10.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>4.478.649</b></u>	<u><b>40.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	876.308	1.376.825	2.303.133
Kontant kapitalforhøjelse	1.547	0	174.703	176.250
Årets resultat	0	0	1.396.542	1.396.542
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>51.547</b>	<b>876.308</b>	<b>2.948.070</b>	<b>3.875.925</b>

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	570.883	709.795
Mellem 1 og 5 år	324.189	288.003
Langfristet del	895.072	997.798
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	112.768	104.124
Kortfristet del	112.768	104.124
	<b>1.007.840</b>	<b>1.101.922</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	126.150	96.000
Langfristet del	126.150	96.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>126.150</b>	<b>96.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen

## **Noter til årsrapporten**

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets pantebrevsgæld er der lyst sikkerheder i selskabets ejendomme for t.kr. 1.350.