

**Leni Invest ApS  
Tranevej 12  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 40 96 36 26**

---

**Årsrapport for 2022**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 9. februar 2023

---

Lenka Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 10          |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13          |
| Noter   | 14          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Leni Invest 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.

Horsens, den 9. februar 2023

### Direktion

Lenka Knudsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Leni Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Leni Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 9. februar 2023

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne10948

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Leni Invest ApS  
Tranevej 12  
8700 Horsens

CVR-nr.: 40 96 36 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Lenka Knudsen, direktør

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af virksomhed med køb og salg samt udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### 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. 7.972, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.083.

Selskabet har tabt mere end 50 % af egenkapitalen. Nødvendig likviditet er stillet til rådighed af anpartshaverne. Ledelsen forventer at kunne reetablere egenkapitalen via egen indtjening.

### 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 Leni Invest ApS for 2022 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 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 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendom og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes i henhold til indgående lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 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.

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

|           | Brugstid |
|-----------|----------|
| Bygninger | 50 år    |

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.  | <u>2021</u><br>kr. |
|---|-------------|---------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>95.964</b>       | <b>87.433</b>      |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-35.622</u>      | <u>-35.622</u>     |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>60.342</b>       | <b>51.811</b>      |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-40.353</u>      | <u>-41.267</u>     |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>19.989</b>       | <b>10.544</b>      |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>-12.017</u>      | <u>-9.941</u>      |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>7.972</u></b> | <b><u>603</u></b>  |
| Overført resultat   |             | <u>7.972</u>        | <u>603</u>         |
|   |             | <b><u>7.972</u></b> | <b><u>603</u></b>  |

**Balance pr. 31. december 2022**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.             | <u>2021</u><br>kr.             |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |                                |
| Grunde og bygninger             | 3           | <u>1.974.254</u>               | <u>2.009.876</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b><u>1.974.254</u></b>        | <b><u>2.009.876</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <b><u>1.974.254</u></b>        | <b><u>2.009.876</u></b>        |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>5.899</u>                   | <u>7.218</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b><u>5.899</u></b>            | <b><u>7.218</u></b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b><u>52.998</u></b>           | <b><u>50.127</u></b>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <b><u>58.897</u></b>           | <b><u>57.345</u></b>           |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <b><u><u>2.033.151</u></u></b> | <b><u><u>2.067.221</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |             | 40.000             | 40.000             |
| Overført resultat                                  |             | -42.083            | -50.055            |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>-2.083</b>      | <b>-10.055</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.453.630          | 1.501.479          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>4</b>    | <b>1.453.630</b>   | <b>1.501.479</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 48.000             | 48.000             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 297.324            | 296.553            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 191.263            | 187.523            |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 12.017             | 9.941              |
| Anden gæld   |             | 5.000              | 5.780              |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 28.000             | 28.000             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>581.604</b>     | <b>575.797</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b>2.035.234</b>   | <b>2.077.276</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b>2.033.151</b>   | <b>2.067.221</b>   |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 40.000                  | -50.055              | -10.055       |
| Årets resultat                       | 0                       | 7.972                | 7.972         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>40.000</b>           | <b>-42.083</b>       | <b>-2.083</b> |

## Noter

|   | 2022             | 2021                |               |                  |
|---|------------------|---------------------|---------------|------------------|
|   | kr.              | kr.                 |               |                  |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                  |                     |               |                  |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 5.829            | 5.711               |               |                  |
| Andre finansielle omkostninger                    | 34.524           | 35.556              |               |                  |
|   | <b>40.353</b>    | <b>41.267</b>       |               |                  |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                  |                     |               |                  |
| Sambeskatningsbidrag                              | 12.017           | 9.941               |               |                  |
|   | <b>12.017</b>    | <b>9.941</b>        |               |                  |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |                  | Grunde og bygninger |               |                  |
| Kostpris 1. januar 2022                           |                  | 2.081.120           |               |                  |
| Kostpris 31. december 2022                        |                  | 2.081.120           |               |                  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022              |                  | 71.244              |               |                  |
| Årets afskrivninger                               |                  | 35.622              |               |                  |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022           |                  | 106.866             |               |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    |                  | <b>1.974.254</b>    |               |                  |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>          |                  |                     |               |                  |
|   | Gæld             | Gæld                | Afdrag        | Restgæld         |
|   | 1. januar 2022   | 31. december 2022   | næste år      | efter 5 år       |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 1.549.479        | 1.501.630           | 48.000        | 1.255.000        |
|   | <b>1.549.479</b> | <b>1.501.630</b>    | <b>48.000</b> | <b>1.255.000</b> |

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Strenia Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.502, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 1.974.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lenka Knudsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lenka Knudsen

Direktør

ID: bca2b02c-27c6-4c1a-87f5-212bba3ad91d

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2023 kl.: 17:29:26

Underskrevet med MitID



## Frank Lyng Jensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Frank Lyng Jensen

Registreret revisor

ID: 1281686158977

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 10:46:43

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lenka Knudsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lenka Knudsen

Dirigent

ID: bca2b02c-27c6-4c1a-87f5-212bba3ad91d

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2023 kl.: 12:18:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 197a13gZnZQ249362576

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).