

**K/S Lerhøj I**  
**Grønningen 25, 1270 København K**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 42 23 08 20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022.

---

**Henrik Groos**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 18. marts - 31. december 2021**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Lerhøj I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. juni 2022

**Direktion**

Sulky Properties ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kommanditisten i K/S Lerhøj I

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Lerhøj I for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 30. juni 2022

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Lerhøj I Grønningen 25 1270 København K
	CVR-nr.: 42 23 08 20
	Regnskabsår: 18. marts - 31. december 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Sulky Properties ApS
<b>Komplementar</b>	Sulky Properties ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er direkte eller indirekte at foretage investeringsvirksomhed, herunder fast ejendom, og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets økonomiske resultat vurderes tilfredsstillende. Imidlertid verserer der en udenretlig tvist mellem selskabet på den ene side og sælger af ejendommen, ledelsen i sælger og sælgers moderselskab, lejer af den pågældende del af ejendommen og Gladsaxe Kommune på den anden om lovligheden af den nuværende anvendelse af dele af selskabets ejendomme. Gladsaxe Kommune erklærede i første omgang anvendelse af dele af ejendommen for ulovlig, men trak afgørelsen tilbage, da der var tilkommet nye faktuelle oplysninger, som stillede sagen i et andet lys. Nye oplysninger er indsendt til Gladsaxe Kommune, som pt. sagen på ny. Hvis afgørelsen falder negativt ud, kan dette have en negativ betydning for de pågældende ejendommers værdi og deres indregning i årsrapporten. Selskabet har endvidere taget forbehold for at rejse erstatningskrav mod sælgers revisor.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 662.866 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Lerhøj I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	18/3 2021 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.011.079</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-274.511
1 Øvrige finansielle omkostninger	-73.702
<b>Årets resultat</b>	<b>662.866</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	662.866
<b>Disponeret i alt</b>	<b>662.866</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>18/3 2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	20.953.839	21.228.350
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.953.839</u>	<u>21.228.350</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.953.839</u></b>	<b><u>21.228.350</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.206.133	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.206.133</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>27.836</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.233.969</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.187.808</u></b>	<b><u>21.228.350</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>18/3 2021</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	10.680.000	10.680.000
4 Overført resultat	662.866	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.342.866</b>	<b>10.680.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	9.608.564	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.608.564	0
Kortfristet del af langfristet gæld	521.358	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	0
Anden gæld	700.020	10.548.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.236.378	10.548.350
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.844.942</b>	<b>10.548.350</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.187.808</b>	<b>21.228.350</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>18/3 2021</u> <u>- 31/12 2021</u>	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		1.572
Andre finansielle omkostninger		<u>72.130</u>
		<u><b>73.702</b></u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>18/3 2021</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 18. marts 2021	21.228.350	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>21.228.350</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>21.228.350</b></u>	<u><b>21.228.350</b></u>
Årets afskrivninger	<u>-274.511</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-274.511</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>20.953.839</b></u>	<u><b>21.228.350</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 18. marts 2021	<u>10.680.000</u>	<u>10.680.000</u>
	<u><b>10.680.000</b></u>	<u><b>10.680.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>662.866</u>	<u>0</u>
	<u><b>662.866</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.129.922	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-521.358</u>	<u>0</u>
	<u><b>9.608.564</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.574.929</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.199 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 21.228 t.kr.

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.

## Henrik Groos

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-322273718836  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 13:45:02  
Underskrevet med NemID

## Henrik Groos

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-322273718836  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 14:43:48  
Underskrevet med NemID

## Lars Æbelø-Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255072680634  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 17:07:37  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: b157ddwyTJH247950225