



# RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

**Lejmin Ejendom ApS**

**Lykkebrovej 12**

**4672 Klippinge**

**CVR-nr. 42 51 16 84**

**Årsrapport for 2023**

**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. april 2024

---

Morten Ingemann Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

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

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.

Klipinge, den 24. april 2024

### **Direktion**

Morten Ingemann Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Lejmin Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Lejmin Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vores 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 revisoreres 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.

Taastrup, den 24. april 2024

RSM Danmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
mne35467

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Lejmin Ejendom ApS  
Lykkebrovej 12  
4672 Klippinge

CVR-nr.: 42 51 16 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. januar 2021

Hjemsted: Stevns

### **Direktion**

Morten Ingemann Nielsen, direktør

### **Revisor**

RSM Danmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af at besiddelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 108.822, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.515.670.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lejmin Ejendom ApS for 2023 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsadministration, administration mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netto-realiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>326.429</b>	<b>243.726</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	130.000	-600.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>456.429</b>	<b>-356.274</b>
Finansielle indtægter	2	17	1.056.523
Finansielle omkostninger	3	-243.608	-228.075
<b>Resultat før skat</b>		<b>212.838</b>	<b>472.174</b>
Skat af årets resultat		-104.016	-108.878
<b>Årets resultat</b>		<b>108.822</b>	<b>363.296</b>
Overført resultat		108.822	363.296
		<b>108.822</b>	<b>363.296</b>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	10.700.000	12.160.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.700.000</b>	<b>12.160.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.700.000</b>	<b>12.160.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	500.005
Udskudt skatteaktiv		103.400	132.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>103.400</b>	<b>632.005</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>68.669</b>	<b>3.712</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>172.069</b>	<b>635.717</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.872.069</b>	<b>12.795.717</b>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.475.670	4.366.847
<b>Egenkapital</b>		<b>4.515.670</b>	<b>4.406.847</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.450.625	4.569.970
Deposita		20.300	20.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.470.925</b>	<b>4.590.270</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	130.585	130.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.160	2.140
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.232.371	1.000.010
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		435.942	2.414.388
Skyldigt sambeskatningsbidrag		65.416	251.477
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.885.474</b>	<b>3.798.600</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.356.399</b>	<b>8.388.870</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.872.069</b>	<b>12.795.717</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.366.848	4.406.848
Årets resultat	0	108.822	108.822
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>4.475.670</b>	<b>4.515.670</b>

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	130.000	-600.000
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>130.000</u>	<u>-600.000</u>
	<u><u>130.000</u></u>	<u><u>-600.000</u></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	17	2.692
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>1.053.831</u>
	<u><u>17</u></u>	<u><u>1.056.523</u></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.661	58.793
Andre finansielle omkostninger	<u>224.947</u>	<u>169.282</u>
	<u><u>243.608</u></u>	<u><u>228.075</u></u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	12.760.000
Afgang i årets løb	-1.590.000
Kostpris 31. december 2023	<u>11.170.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-600.000
Årets værdireguleringer	<u>130.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-470.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>10.700.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi for investeringsejendommene er opgjort på baggrund af et normalafkast i intervallet 68-420 t.kr. og med et afkastkrav i intervallet 4,5 - 5,0 %.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.569.970	4.450.625	130.585	0
Deposita	<u>20.300</u>	<u>20.300</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>4.590.270</u></u></b>	<b><u><u>4.470.925</u></u></b>	<b><u><u>130.585</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For selskabets prioritetsgæld på 4.580 t.DKK. er der tinglyst pant i de enkelte ejendomme, der har en samlet regnskabsmæssige værdi på 10.700 t.DKK.

Selskabets har desuden udstedt ejerpantebreve for i alt 1.250 t.DKK i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Ingemann Nielsen

Direktør

Serienummer: 057bcf20-0fee-4f1c-a9f8-0b2ba508941b

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-27 18:42:11 UTC



## Martin Santino Lo Turco

RSM DANMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
25492145

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e38e216a-0f99-4cbb-afcc-42f09e5bc018

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-04-28 06:08:05 UTC



## Morten Ingemann Nielsen

Dirigent

Serienummer: 057bcf20-0fee-4f1c-a9f8-0b2ba508941b

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-30 09:08:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: LDD2F-T87KL-SF7DD-0TTJH+2E7TK-VAS8L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**