

Lejmin Ejendom ApS

Lykkebrovej 12

4672 Klippinge

CVR-nr. 42 51 16 84

Årsrapport for 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. juni 2023

Morten Ingemann Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
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 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 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.

Klipinge, den 14. juni 2023

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 2022 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 revisorers 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 14. juni 2023

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lejmin Ejendom ApS
Lykkebrovej 12
4672 Klippinge

CVR-nr.: 42 51 16 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. januar 2021

Hjemsted: Stevns

Direktion

Morten Ingemann Nielsen, direktør

Revisor

JH Revision
Godkendt 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 2022 udviser et overskud på kr. 363.296, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.406.847.

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 Lejmin Ejendom 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.

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 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.

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 2022 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		243.726	377.041
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-600.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-356.274	377.041
Finansielle indtægter	2	1.056.523	4.720
Finansielle omkostninger	3	<u>-228.075</u>	<u>-290.196</u>
Resultat før skat		472.174	91.565
Skat af årets resultat		<u>-108.878</u>	<u>380.957</u>
Årets resultat		<u>363.296</u>	<u>472.522</u>
Overført resultat		<u>363.296</u>	<u>472.522</u>
		<u>363.296</u>	<u>472.522</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	12.160.000	11.980.000
Materielle anlægsaktiver		12.160.000	11.980.000
Anlægsaktiver i alt		12.160.000	11.980.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.236.589
Udskudt skatteaktiv		132.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	15.635
Tilgodehavender		132.000	1.252.224
Likvide beholdninger		3.712	64.127
Omsætningsaktiver i alt		135.712	1.316.351
Aktiver i alt		12.295.712	13.296.351

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.366.847	4.003.551
Egenkapital		4.406.847	4.043.551
Gæld til realkreditinstitutter		4.569.970	6.191.844
Deposita		20.300	20.300
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.590.270	6.212.144
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	130.585	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.140	30.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.005	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.414.388	2.990.321
Selskabsskat		251.477	20.130
Kortfristede gældsforpligtelser		3.298.595	3.040.656
Gældsforpligtelser i alt		7.888.865	9.252.800
Passiver i alt		12.295.712	13.296.351
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	4.003.551	4.043.551
Årets resultat	0	363.296	363.296
Egenkapital 31. december 2022	40.000	4.366.847	4.406.847

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-600.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>-600.000</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.692	4.720
Kursreguleringer	1.053.831	0
	<u>1.056.523</u>	<u>4.720</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	228.075	290.196
	<u>228.075</u>	<u>290.196</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	11.980.000
Tilgang i årets løb	1.590.000
Afgang i årets løb	-810.000
Kostpris 31. december 2022	<u>12.760.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	0
Årets værdireguleringer	-600.000
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-600.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>12.160.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi for investeringsejendommene er opgjort på baggrund af et normalafkast i intervallet 86-421 t.kr. og med et afkastkrav i intervallet 4,5 %.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.191.844	4.569.970	130.585	4.047.628
Deposita	20.300	20.300	0	20.300
	<u>6.212.144</u>	<u>4.590.270</u>	<u>130.585</u>	<u>4.067.928</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For selskabets prioritetsgæld på 4.699 t.DKK. er der tinglyst pant i de enkelte ejendomme, der har en samlet regnskabsmæssige værdi på 12.160 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.

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.

Morten Ingemann Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Ingemann Nielsen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2023 kl.: 07:57:17

Underskrevet med MitID



Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor

ID: 44732704

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2023 kl.: 07:59:44

Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Ingemann Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Ingemann Nielsen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2023 kl.: 19:53:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e26f07pWuXH250213051

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.