

Leonora A/S
Fornebyvej 4
4930 Maribo
CVR-nr. 45 19 54 81

Årsrapport for 2024/25
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. januar 2026

Mikkel Bergstrøm Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 7. november - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. november 2024 - 31. december 2025 for Leonora A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. november 2024 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Maribo, den 30. januar 2026

Direktion

Mikkel Bergstrøm Pedersen

Bestyrelse

Kasper Bergman Juul
formand

Mikkel Bergstrøm Pedersen

Morten Vang Stope

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Leonora A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Leonora A/S for regnskabsåret 7. november 2024 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. november 2024 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 30. januar 2026

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn
Statsautoriseret revisor
mne34455

Selskabsoplysninger

Selskabet	Leonora A/S Førnebyvej 4 4930 Maribo
	CVR-nr.: 45195481
	Regnskabsperiode: 7. november 2024 - 31. december 2025
	Stiftet: 7. november 2024
	Regnskabsår: 1. regnskabsår
	Hjemsted: Lolland
Bestyrelse	Kasper Bergman Juul, formand Mikkel Bergstrøm Pedersen Morten Vang Støpe
Direktion	Mikkel Bergstrøm Pedersen
Revisor	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer CVR-nr.: 28991355 Universitetsparken 2 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder at erhverve, eje, udleje og administrere faste ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 4.142.841, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 4.542.841.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Leonora A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024/25 er selskabets første regnskabsperiode.

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

Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter i forbindelse med udleje af boliger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, reklame, administration 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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, 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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 nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationstværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 7. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Nettoomsætning		694.727
Andre eksterne omkostninger		<u>-292.304</u>
Bruttoresultat		402.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.240.611
Finansielle omkostninger		<u>-331.579</u>
Resultat før skat		5.311.455
Skat af årets resultat		<u>-1.168.614</u>
Årets resultat		<u>4.142.841</u>
Overført resultat		<u>4.142.841</u>
		<u>4.142.841</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Aktiver		
Investeringsjendomme	2	<u>15.177.999</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.177.999</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.177.999</u>
Andre tilgodehavender		<u>10.472</u>
Tilgodehavender		<u>10.472</u>
Likvide beholdninger		<u>67.724</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>78.196</u>
Aktiver i alt		<u><u>15.256.195</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		400.000
Overført resultat		<u>4.142.841</u>
Egenkapital		<u>4.542.841</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.119.598</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.119.598</u>
Banker		4.934.574
Anden gæld		1.900.000
Deposita		<u>222.450</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>7.057.024</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	224.432
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.434
Selskabsskat		49.016
Anden gæld		<u>2.199.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.536.732</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.593.756</u>
Passiver i alt		<u>15.256.195</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 7. november 2024	400.000	0	400.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.142.841</u>	<u>4.142.841</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>400.000</u>	<u>4.142.841</u>	<u>4.542.841</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.
1 Personaleomkostninger	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 7. november 2024	0
Tilgang i årets løb	<u>9.937.388</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>9.937.388</u>
Værdireguleringer 7. november 2024	0
Årets værdireguleringer	<u>5.240.611</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>5.240.611</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>15.177.999</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Udlejningsejendommene består af 10 lejemål, hvoraf et er erhvervslejemål og resten beboelse. Lejemålene er beliggende i Hillerød, Espergærde, Hulmebæk, Roskilde, Frederiksberg og Kalundborg.

Ejendommene er værdiansat efter afkastmetoden, hvor den forventede normaliserede nettoleje kapitaliseres med et markedsbaseret afkastkrav. Afkastkravet - der er fastsat individuelt under hensyntagen til beliggenhed, ejendomstype, lejeretlige forhold, drifts- og vedligeholdelsesansvar samt genudlejningsrisiko - ligger i intervallet mellem 4-5,5%.

Dagsværdiansættelsen er forbundet med skønsmæssig usikkerhed, idet den er baseret på normaliserede indtægter og omkostninger samt markedsbaseret afkastkrav.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	7. november 2024	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Banker	0	5.159.006	224.432	4.015.094
Anden gæld	0	1.900.000	0	0
Deposita	0	222.450	0	0
	<u>0</u>	<u>7.281.456</u>	<u>224.432</u>	<u>4.015.094</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bankgæld, t.kr. 5.159, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 15.177.