BORNHOLMs
REVISION A/S

Læmasi ApS

Aasen 1
3730 Nexø
CVR-nr. 29 92 94 67

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/1 - 2023

Per Kofoed
dirigent

Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

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

Nexø, den

Direktion

Per Kofoed
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Læmasi ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Læmasi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Rønne, den 30/1 -2023

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33232

Selskabsoplysninger

Selskabet	Læmasi ApS Aasen 1 3730 Nexø	
	CVR-nr.:	29 92 94 67
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted:	Bornholm
Direktion	Per Kofoed, direktør	
Revisor	Bornholms Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Tornegade 4, 1. 3700 Rønne	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 70.826, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.055.502.

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 Læmasi 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 fra udlejning af ejendomme, med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen består af lejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

Materielle anlægsaktiver
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. Fastsættelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i det nuværende rente- og inflationsniveau samt den enkelte ejendoms beliggenhed, stand, vilkår i lejekontrakt m.v. Afkastprocenten er fastsat til 8% for forretningsejendomme beliggende i Nexø.

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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender udgøres af udlån og måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger
Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital
Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**105.389**	**205.311**
Finansielle indtægter		1.498	0
Finansielle omkostninger		-16.044	-21.211
Resultat før skat		**90.843**	**184.100**
Skat af årets resultat		-20.017	-40.694
Årets resultat		**70.826**	**143.406**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		117.800	0
Overført resultat		-46.974	143.406
		70.826	**143.406**

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.380.499	2.380.499
Materielle anlægsaktiver		**2.380.499**	**2.380.499**
Anlægsaktiver i alt		**2.380.499**	**2.380.499**
Omsætningsaktiver			
Tilgodeahavender			
Andre tilgodehavender		61.000	0
Selskabsskat		1.418	0
Tilgodehavender		**62.418**	**0**
Likvide beholdninger		**267.747**	**262.358**
Omsætningsaktiver i alt		**330.165**	**262.358**
Aktiver i alt		**2.710.664**	**2.642.857**

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie)		425.260	425.260
Overført resultat		1.387.442	1.434.416
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	0
Egenkapital		**2.055.502**	**1.984.676**
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		166.722	163.293
Hensatte forpligtelser i alt		**166.722**	**163.293**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		365.648	390.513
Langfristede gældsforpligtelser	2	**365.648**	**390.513**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	2	24.618	24.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		45.005	19.047
Selskabsskat		0	17.758
Anden gæld		44.169	34.170
Deposita		9.000	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**122.792**	**104.375**
Gældsforpligtelser i alt		**488.440**	**494.888**
Passiver i alt		**2.710.664**	**2.642.857**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie)	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	425.260	1.434.416	0	1.984.676
Årets resultat	0	0	-46.974	117.800	70.826
Egenkapital 31. december 2022	**125.000**	**425.260**	**1.387.442**	**117.800**	**2.055.502**

Noter

		2022	2021
		kr.	kr.
1	**Oplysning om dagsværdi**		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	2.380.499	2.380.499
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	2.380.499	2.380.499

Selskabets investeringsejendomme udgøres af udlejningsejendomme på Bornholm. Dagsværdien er 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 ud fra den enkelte ejendoms beliggenhed, stand, vilkår i lejekontrakt m.v. Vedligeholdelse udgør 5-8% af lejeindtægten og administration 3-5% af lejeindtægten. Afkastprocenten er fastsat til 8% for forretningsejendomme beliggende i Nexø.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	280.436	291.724
Mellem 1 og 5 år	85.212	98.789
Langfristet del	365.648	390.513
Inden for et år	24.618	24.400
	390.266	**414.913**

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgøt t.kr. 2.380.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 600 i ovenstående grunde og bygninger.