

Læmasi ApS

Aasen 1
3730 Nexø
CVR-nr. 29 92 94 67

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. marts 2026

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

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 9. marts 2026

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 2025 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.

Rønne, den 9. marts 2026

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

Henrik Westh Thorsen
Statsautoriseret revisor
mne33232

Selskabsoplysninger

Selskabet

Læmasi ApS
Aasen 1
3730 Nexø

CVR-nr.: 29 92 94 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Per Kofoed, direktør

Revisor

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Tørnegade 4, 1.
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 128.890, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.211.455.

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 2025 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 2025 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

Ejendomsomkostninger

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2025 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 7% for forretningsejendomme og 6% for kombineret bolig og erhvervsejendomme 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		187.334	222.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.485
Resultat før finansielle poster		187.334	226.585
Finansielle indtægter		1.269	1.244
Finansielle omkostninger		-20.561	-11.305
Resultat før skat		168.042	216.524
Skat af årets resultat		-39.152	-47.646
Årets resultat		128.890	168.878
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		158.800	135.000
Overført resultat		-29.910	33.878
		128.890	168.878

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.650.000	2.650.000
Materielle anlægsaktiver		2.650.000	2.650.000
Finansielle anlægsaktiver			
Andre tilgodehavender		64.733	63.464
Finansielle anlægsaktiver		64.733	63.464
Anlægsaktiver i alt		2.714.733	2.713.464
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	9.726
Selskabsskat		0	3.176
Tilgodehavender		0	12.902
Likvide beholdninger		127.778	132.646
Omsætningsaktiver i alt		127.778	145.548
Aktiver i alt		2.842.511	2.859.012

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.927.655	1.957.565
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>158.800</u>	<u>135.000</u>
Egenkapital		<u>2.211.455</u>	<u>2.217.565</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		<u>211.830</u>	<u>211.222</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>211.830</u>	<u>211.222</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>298.861</u>	<u>320.206</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>298.861</u>	<u>320.206</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	2	21.345	20.855
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.523	5.300
Selskabsskat		28.296	0
Anden gæld		35.201	49.364
Deposita		<u>34.000</u>	<u>34.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>120.365</u>	<u>110.019</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>419.226</u>	<u>430.225</u>
Passiver i alt		<u>2.842.511</u>	<u>2.859.012</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	1.957.565	135.000	2.217.565
Betalt ordinært udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-29.910</u>	<u>158.800</u>	<u>128.890</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>125.000</u>	<u>1.927.655</u>	<u>158.800</u>	<u>2.211.455</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>2.650.000</u>	<u>2.400.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>4.485</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u><u>2.650.000</u></u>	<u><u>2.650.000</u></u>

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 7% for forretningsejendomme og 6% for kombineret bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Nexø.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	208.555	231.808
Mellem 1 og 5 år	<u>90.306</u>	<u>88.398</u>
Langfristet del	298.861	320.206
Inden for et år	<u>21.345</u>	<u>20.855</u>
	<u><u>320.206</u></u>	<u><u>341.061</u></u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 320, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør t.kr. 2.650.

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

Noter