

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Lersa ApS
Prinsensvej 7
4100 Ringsted

CVR nr. 32092136

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 18. juni 2025

Dirigent

Martin Lerner

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lersa ApS
Prinsensvej 7
4100 Ringsted

CVR-nr.: 32092136
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Martin Lerner

Revisor

SØNDERUP I/S
Statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Lersa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

Selskabets årsrapport for 2024 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 18. juni 2025

Direktion

Martin Lerner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Lersa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lersa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 18. juni 2025

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Ole Rygaard Andersen
registreret revisor
mne32755

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lersa ApS for regnskabsåret 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 5 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressers underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresserne.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

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 nettorealisationseværdi.

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	433.648	326.858
1. Personaleomkostninger	-139.051	-24.217
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-29.729	-29.729
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	15.733
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	264.868	288.645
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	43.949	108.445
Andre finansielle indtægter	211.495	290.818
Øvrige finansielle omkostninger	-31.377	-47.183
RESULTAT FØR SKAT	488.935	640.725
Skat af årets resultat	-100.106	-100.296
ÅRETS RESULTAT	388.829	540.429
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.949	108.445
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overført resultat	209.880	309.984
Disponeret i alt	388.829	540.429

Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
AKTIVER		
3. Investeringsjendomme	17.363.711	14.585.090
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	139.162	168.891
Materielle anlægsaktiver i alt	17.502.873	14.753.981
 Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i kapitalinteresser	5.189.658	5.145.709
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.189.658	5.145.709
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.692.531	19.899.690
 Andre tilgodehavender	3.462.482	3.862.482
Tilgodehavender i alt	3.462.482	3.862.482
 Andre værdipapirer og kapitalandele	420.341	1.061.751
Værdipapirer og kapitalandele i alt	420.341	1.061.751
 Likvide beholdninger	331.358	1.821.682
Likvide beholdninger i alt	331.358	1.821.682
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.214.181	6.745.915
 AKTIVER I ALT	26.906.712	26.645.605

Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.149.658	8.405.709
Overført resultat	17.189.258	13.679.377
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
EGENKAPITAL I ALT	22.598.916	22.332.086
Hensættelser til udskudt skat	820.126	820.072
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	820.126	820.072
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.850.472	1.949.725
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.850.472	1.949.725
Kortfristet andel af langfristet gæld	99.000	99.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.035	6.500
Selskabsskat	103.563	84.589
Anden gæld	311.739	279.740
Periodeafgrænsningsposter	0	100.070
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.072.861	973.823
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.637.198	1.543.722
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.487.670	3.493.447
PASSIVER I ALT	26.906.712	26.645.605
5. Væsentlige aktiviteter		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Dagsværdireguleringer		

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
Virksomhedskapital		
Primo	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Primo	8.405.709	8.297.264
Årets resultatandel	43.949	108.445
Korrektion til nettoopskrivning	-3.300.000	0
Ultimo	5.149.658	8.405.709
Overført resultat		
Primo	13.679.378	13.369.393
Overført fra resultatdisponering	209.880	309.984
Korrektion til nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.300.000	0
Ultimo	17.189.258	13.679.377
Udbytte		
Primo	122.000	117.800
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Udbetalt udbytte	-122.000	-117.800
Ultimo	135.000	122.000
Egenkapital ultimo	22.598.916	22.332.086

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	137.863	22.905
Andre udgifter til social sikring	1.188	1.312
Personaleomkostninger i alt	139.051	24.217
 Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
 2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	29.729	29.729
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	29.729	29.729
 3. Investeringsjendomme		
Den bogførte værdi af selskabets ejendomme uden opskrivning udgør pr. 31. december 2024 TDKK 14.754.		
Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.		
Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2024 baseret på en afkastprocent 5,5 %		
Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2024 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -1.215 og t.kr. 1.459.		
 4. Langfristede gældsforpligtelser		
Af langfristet gæld forfalder kr. 1.454 efter 5 år.		
 5. Væsentlige aktiviteter		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i at eje kapitalandele og investeringsejendomme.		
 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 1.949, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 8.451.		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for T.M. Ejendomme ApS` engagement med kreditinstitut.		

Noter

	Børsnoterede aktier	Investerings- ejendomme
7. Dagsværdireguleringer		
Dagsværdi 31. december 2024	92.805	17.363.711
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	28.204	0
Dagsværdiniveau	1	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Martin Lerner

Navn returneret af MitId: Martin Nordkvist Lerner

Direktør og Dirigent

ID: 92ba77a3-ef42-4a7c-a7a8-c5902109240e

IP-adresse: 109.56.83.72:1728

Dato for underskrift: 20-06-2025 07:16:28 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Ole Rygaard Andersen

Navn returneret af MitId: Ole Rygaard Andersen

Revisor

ID: 978bfc23-9e9e-467b-9591-5702ea951c4e

IP-adresse: 80.63.8.76:59317

Dato for underskrift: 20-06-2025 07:32:26 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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.