Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
**www.bdo.dk**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

# LEKI EJENDOMME APS

## DISKOVEJ 12, 7100 VEJLE

## ÅRSRAPPORT

## 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. juni 2023**

_____

**Peter Nielsen**

**CVR-NR. 42 32 19 82**

## INDHOLDSFORTEGNELSE


| | Side |
|---|---|
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| **Erklæringer** | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december** | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## SELSKABSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Leki Ejendomme ApS<br>Diskovej 12<br>7100 Vejle | |
| | CVR-nr.: | 42 32 19 82 |
| | Stiftet: | 21. april 2021 |
| | Kommune: | Vejle |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Peter Nielsen | |
| **Revision** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle | |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Leki Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. juni 2023

Direktion:

_____

Peter Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i Leki Ejendomme ApS*

**Konklusion**
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Leki Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklærings-standard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overens-stemmelse 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 års-regnskabet 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**
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**Udtalelse om ledelsesberetningen**
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Vejle, den 28. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47778

## LEDELSESBERETNING

**Væsentligste aktiviteter**
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boksrum til opbevaring samt yderligere udlejning af lagerejendom.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Årets underskud på 53 tkr. anses af ledelsen som værende utilfredsstillende.

Selskabet har, i året, omlagt sin finansiering og øget sit aktivitetsniveau. Med baggrund heri, er det ledelsens forventning, at selskabets resultater forbedres i de kommende regnskabsår.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **BRUTTOFORTJENESTE** | | **530.590** | **291.295** |
| Af- og nedskrivninger | | -174.115 | -90.354 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **356.475** | **200.941** |
| Andre finansielle omkostninger | | -424.223 | -297.379 |
| **RESULTAT FØR SKAT** | | **-67.748** | **-96.438** |
| Skat af årets resultat | 1 | 14.905 | 20.116 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-52.843** | **-76.322** |
| **FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING** | | | |
| Overført resultat | | -52.843 | -76.322 |
| **I ALT** | | **-52.843** | **-76.322** |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 12.600.000 | 9.449.571 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 854.399 | 942.065 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 2 | **13.454.399** | **10.391.636** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **13.454.399** | **10.391.636** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 77.704 | 34.067 |
| Udskudte skatteaktiver | | 0 | 20.116 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 45.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.392 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **79.096** | **99.183** |
| **Likvide beholdninger** | | **0** | **69.110** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | | **79.096** | **168.293** |
| **AKTIVER** | | **13.533.495** | **10.559.929** |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Selskabskapital | | 45.000 | 45.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 2.524.765 | 0 |
| Overført resultat | | -129.165 | -76.322 |
| **EGENKAPITAL** | | **2.440.600** | **-31.322** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 677.092 | 0 |
| **HENSATTE FORPLIGTELSER** | | **677.092** | **0** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.603.196 | 0 |
| Anden gæld | | 1.854.407 | 9.221.003 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 3 | **8.457.603** | **9.221.003** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 257.655 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 70.324 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.984 | 18.750 |
| Anden gæld | | 1.589.237 | 1.351.498 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **1.958.200** | **1.370.248** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | | **10.415.803** | **10.591.251** |
| **PASSIVER** | | **13.533.495** | **10.559.929** |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 4 | | |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs-kapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 45.000 | 0 | -76.322 | -31.322 |
| Forslag til resultatdisponering | | | -52.843 | -52.843 |
| **Andre lovpligtige bindinger** | | | | |
| Årets opskrivninger | | 3.236.878 | | 3.236.878 |
| **Skat af egenkapitalbevægelser** | | **-712.113** | | **-712.113** |
| **Egenkapital 31. december 2022** | **45.000** | **2.524.765** | **-129.165** | **2.440.600** |

**NOTER**

| | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. | Note |
|---|---|---|---|
| **Skat af årets resultat** | | | 1 |
| Regulering af udskudt skat | -14.905 | -20.116 | |
| | **-14.905** | **-20.116** | |

**Materielle anlægsaktiver** 2

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar 2022 | 9.500.000 | 981.990 |
| **Kostpris 31. december 2022** | **9.500.000** | **981.990** |
| Årets opskrivninger | 3.236.878 | 0 |
| **Opskrivninger 31. december 2022** | **3.236.878** | **0** |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 50.428 | 39.926 |
| Årets afskrivninger | 86.450 | 87.665 |
| **Af- og nedskrivninger 31. december 2022** | **136.878** | **127.591** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022** | **12.600.000** | **854.399** |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 | 9.363.122 | |

**Langfristede gældsforpligtelser** 3

| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.860.851 | 257.655 | 5.489.385 | 0 |
| Anden gæld | 2.388.959 | 534.552 | 427.240 | 9.976.193 |
| | **9.249.810** | **792.207** | **5.916.625** | **9.976.193** |

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** 4

Til sikkerhed for mellemværende med koncernforbundne selskaber samt skyldig købesum af ejendom, der pr. 31. december 2022 samlet udgør 2.389 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.600 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der pr. 31. december 2022 udgør 6.861 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.600 tkr.

Selskabet har stillet tabsgarantier gennem pengeinstitut for samlet 432 tkr. pr. 31. december 2022.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Leki Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Sammenligningstal**
Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er selskabets første regnskabsår på 8 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

**Huslejeindtægter**
Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i lejeindtægterne.

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostningergæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**
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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

**Materielle anlægsaktiver**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien for grunde og bygninger vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Bygninger | 50 år | 50 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år | 0-25 % |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**
Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

**Gældsforpligtelser**
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.