

Lejlighed ApS

Tranekærparken 45, 8240 Risskov

CVR-nr. 30 07 27 31

Årsrapport for 2015/16

10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2017



Jesper Mikael Galle

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Lejlighed ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 10. januar 2017

Direktionen



Jesper Mikael Galle

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Lejlighed ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Lejlighed ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 10. januar 2017

National Revision
Registrerede Revisorer a/s

CVR 25 63 58 68



Heine Johansen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lejlighed ApS Tranekærparken 45 8240 Risskov
	CVR-nr.: 30 07 27 31
	Stiftet: 28. november 2006
	Hjemstedskommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
Direktionen	Jesper Mikael Galle
Forretningsområde	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år drift og udlejning af investeringsejendomme.
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		424.822	427.313
Personaleomkostninger	1	-7.788	-23.836
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.469	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-31.862	40.018
Resultat af primær drift		387.641	443.495
Andre finansielle indtægter		1.638	13.459
Finansielle omkostninger	2	-339.670	-372.895
Resultat før skat		49.609	84.059
Skat af årets resultat	3	22.498	0
Årets resultat		72.107	84.059
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		72.107	84.059
		72.107	84.059

Balance pr. 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		11.200.476	11.176.455
Materielle anlægsaktiver		11.200.476	11.176.455
Anlægsaktiver		11.200.476	11.176.455
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	82.850
Udskudte skatteaktiver	4	22.498	0
Andre tilgodehavender		79.535	319
Tilgodehavender		102.033	83.169
Likvide beholdninger		0	8.975
Omsætningsaktiver		102.033	92.144
Aktiver		11.302.509	11.268.599

Balance pr. 30. september

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	510.000	500.000
Overført resultat	1.120.145	58.038
Egenkapital	1.630.145	558.038
Gæld til realkreditinstitutter	6.886.363	6.950.487
Anden gæld	259.350	211.850
Langfristede gældsforpligtelser	7.145.713	7.162.337
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	71.851	0
Kreditinstitutter	2.351.167	3.414.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.430	15.088
Anden gæld	57.203	118.470
Kortfristede gældsforpligtelser	2.526.651	3.548.224
Gældsforpligtelser	9.672.364	10.710.561
Passiver	11.302.509	11.268.599
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	6.857	23.407	
Pensioner	100	179	
Andre omkostninger til social sikring	831	250	
	<u>7.788</u>	<u>23.836</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	3.197	
Andre finansielle omkostninger	339.670	369.698	
	<u>339.670</u>	<u>372.895</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	-22.498	0	
	<u>-22.498</u>	<u>0</u>	
4 Udskudte skatteaktiver			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.			
5 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	500.000	58.038	558.038
Kapitalforhøjelse	10.000	990.000	1.000.000
Årets resultat	0	72.107	72.107
Egenkapital pr. 30. september	<u>510.000</u>	<u>1.120.145</u>	<u>1.630.145</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 5.337.769 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.958.214, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 11.200.476.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 6.905.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt DKK 2.351.167.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 55.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningerne. Udover ejerpantebrevene er der tinglyst andre hæftelser på ialt DKK 211.200, til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningerne.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Lejlighed ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5 - 5,5 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraxis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

