

Lejbo Bolig ApS

Bjergegade 54, 1 th
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/04/2018

Christian Løche Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Lejbo Bolig ApS
Bjergegade 54, 1 th
7000 Fredericia

Telefonnummer: 76204444

CVR-nr: 30280857

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Middelfart Sparekasse
Prinsessegade 95
7000 Fredericia

Revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Lumbyesvej 27B
7000 Fredericia
DK Danmark

CVR-nr: 14119507

P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Lejbo Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 01/03/2018

Direktion

Michael Hermansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lejbo Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lejbo Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 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 årsregnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Fredericia, 01/03/2018

M. Petersen , mne9642
statsautoriseret revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i boligejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer årets resultat som værende meget utilfredsstillende.

Selskabet har modtaget kr. 925.000 i koncerntilskud fra moderselskabet.

Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et forbedret resultat i forhold til indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste/Bruttotab

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste/Bruttotab", jf. årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o.lign.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til personalevelfærd, salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedag-penge til virksomhedens ansatte. Arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger er indeholdt i posten "Andre eksterne omkostninger".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med skattemæssige underskud.

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat på grundlag af anskaffelsessummen incl. forbedringer og med tillæg af opskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af uafhængige regelmæssige vurderinger.

Afskrivningsgrundlaget er den opskrevne værdi med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmidler måles på grundlag af anskaffelsessummen med fradrag af driftsøkonomiske afskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%
Driftsmidler	5 år	0%

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 13.200, udgiftsføres straks.

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 bruttofortjeneste.

Tilgodehavender

Tilgodehavenderne er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Udskudt skatteaktiv

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, eller en del af en afholdt omkostning, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-692.065	60.096
Personaleomkostninger	1	-133.184	-64.527
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.063	-39.865
Resultat af ordinær primær drift		-844.312	-44.296
Andre finansielle indtægter	2	2.019	18.940
Øvrige finansielle omkostninger	3	-174.874	-273.879
Ordinært resultat før skat		-1.017.167	-299.235
Skat af årets resultat	4	214.511	47.685
Årets resultat		-802.656	-251.550
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		-802.656	
I alt		-802.656	

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		3.266.035	8.174.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.400	5.600
Materielle anlægsaktiver i alt	5	3.268.435	8.179.933
Anlægsaktiver i alt		3.268.435	8.179.933
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	48.031
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	248.025
Udskudte skatteaktiver		177.610	61.543
Andre tilgodehavender		1.250	1.573.948
Periodeafgrænsningsposter		0	12.053
Tilgodehavender i alt		178.860	1.943.600
Likvide beholdninger		585.434	259.477
Omsætningsaktiver i alt		764.294	2.203.077
Aktiver i alt		4.032.729	10.383.010

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		490.000	490.000
Reserve for opskrivninger		346.012	658.229
Overført resultat		-332.088	-831.192
Egenkapital i alt		503.924	317.037
Hensættelse til udskudt skat		0	101.444
Hensatte forpligtelser i alt		0	101.444
Gæld til realkreditinstitutter		2.031.532	4.197.513
Gæld til banker		0	1.214.671
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	2.031.532	5.412.184
Gæld til realkreditinstitutter		47.811	795.370
Gæld til banker		0	333.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	117.507
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.312.741	1.337.099
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		136.721	1.969.357
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.497.273	4.552.345
Gældsforpligtelser i alt		3.528.805	9.964.529
Passiver i alt		4.032.729	10.383.010

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	490.000	658.229	-831.192	317.037
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		-1.672	1.672	0
Årets resultat			-802.656	-802.656
Tilbageførte opskrivninger i året		-310.545	375.088	64.543
Tilskud fra koncern			925.000	925.000
Egenkapital, ultimo	490.000	346.012	-332.088	503.924

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	133.137	62.272
Sociale ydelser	47	2.255
	<u>133.184</u>	<u>64.527</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Renteindtægt, tilknyttet virksomhed	1.304	18.383
Øvrige renteindtægter	715	557
	<u>2.019</u>	<u>18.940</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	72.897	69.990
Øvrige renteomkostninger	101.977	203.889
	<u>174.874</u>	<u>273.879</u>

4. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	-73.109	-61.543
Regulering af skatteaktiv	0	-8.900
Regulering af udskudt skat	-141.402	22.758
	<u>-214.511</u>	<u>-47.685</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Hvidevarer kr.
Anskaffelsessum primo	7.486.800	32.000
Årets tilgang	50.983	0
Årets afgang	-4.575.081	0
Anskaffelsessum ultimo	2.962.702	32.000
Opskrivninger primo	843.883	0
Årets afgang	-398.135	0
Andel af samlede afskrivninger	-2.143	0
Opskrivninger ultimo	443.605	0
Afskrivning primo	156.350	26.400
Årets afskrivning	15.863	3.200
Årets afgang	-29.798	0
Heraf vedr. opskrivninger	-2.143	0
Afskrivning ultimo	-140.272	-29.600
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.266.035	2.400

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2017 Gæld i alt kr.	31/12 2017 Gæld i alt kr.	Afdrag 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.540.566	2.079.343	47.811	1.786.551

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Hermansen Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncernens selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hermansen Invest ApS.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 2.079.343, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 31/12 2017 kr. 3.266.035.