

Lejbo Bolig ApS

Bjergegade 54, 1 th
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/04/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 13/03/2017

Direktion

Michael Hermansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Lejbo Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lejbo Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, 13/03/2017

M. Petersen

statsautoriseret revisor

MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i boligejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på kr. 251.550.

Ledelsen vurderer årets resultat som værende mindre tilfredsstillende.

Lejbo Bolig ApS er pr. 1. januar 2016 fusioneret med selskaberne FEH Invest ApS, FEH FKV8 ApS, FEH MKV6 ApS samt FEH Ejendomme ApS med Lejbo Bolig ApS som det fortsættende selskab.

Sammenligningstallene i såvel resultatopgørelsen som balancen er derfor tilpasset, så hver post udviser de samlede beløbstørrelser for de fusionerede selskaber.

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 at kunne opretholde den nuværende aktivitet.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten "bruttofortjeneste", 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.

Balance**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. 12.900, udgiftsføres straks.

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

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		60.096	785.533
Personaleomkostninger	1	-64.527	-385.168
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-39.865	-80.091
Resultat af ordinær primær drift		-44.296	320.274
Andre finansielle indtægter	2	18.940	28.817
Øvrige finansielle omkostninger	3	-273.879	-298.436
Ordinært resultat før skat		-299.235	50.655
Skat af årets resultat	4	47.685	-82.547
Årets resultat		-251.550	-31.892
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		-251.550	
I alt		-251.550	

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		8.174.333	12.585.793
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.600	81.900
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.179.933	12.667.693
Anlægsaktiver i alt		8.179.933	12.667.693
Råvarer og hjælpematerialer		0	55.000
Varebeholdninger i alt		0	55.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.031	351.707
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		248.025	436.006
Udskudte skatteaktiver		61.543	164.970
Andre tilgodehavender		1.573.948	297.696
Periodeafgrænsningsposter		12.053	7.340
Tilgodehavender i alt		1.943.600	1.257.719
Likvide beholdninger		259.477	385.174
Omsætningsaktiver i alt		2.203.077	1.697.893
Aktiver i alt		10.383.010	14.365.586

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		490.000	490.000
Reserve for opskrivninger		658.229	1.481.993
Overført resultat		-831.192	-1.274.771
Egenkapital i alt		317.037	697.222
Hensættelse til udskudt skat		101.444	339.530
Hensatte forpligtelser i alt		101.444	339.530
Gæld til realkreditinstitutter		4.197.513	7.371.771
Gæld til banker		1.214.671	1.214.671
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	5.412.184	8.586.442
Gæld til realkreditinstitutter		795.370	79.667
Gæld til banker		333.012	331.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.507	168.703
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.337.099	1.276.905
Skyldig selskabsskat		0	70.484
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.969.357	2.815.383
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.552.345	4.742.392
Gældsforpligtelser i alt		9.964.529	13.328.834
Passiver i alt		10.383.010	14.365.586

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	490.000	1.481.993	-1.274.771	697.222
Værdireguleringer af egenkapitalen		-21.017	21.017	0
Årets resultat			-251.550	-251.550
Tilbageførte opskrivninger i året		-802.747	674.112	-128.635
Egenkapital, ultimo	490.000	658.229	-831.192	317.037

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	62.272	350.500
Pensionsbidrag	0	28.728
Sociale ydelser	2.255	5.940
	64.527	385.168
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteindtægt, tilknyttet virksomhed	18.383	27.163
Øvrige renteindtægter	557	1.654
	18.940	28.817

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	69.990	75.545
Øvrige renteomkostninger	203.889	222.891
	273.879	298.436

4. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	-61.543	137.020
Regulering af skatteaktiv	-8.900	-1.132
Regulering af udskudt skat	22.758	-53.341
	-47.685	82.547

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler kr.	Hvidevarer kr.
Anskaffelsessum primo	10.914.837	103.718	32.000
Årets tilgang	496.228	0	0
Årets afgang	-3.924.265	-103.718	0
Anskaffelsessum ultimo	7.486.800	0	32.000
Opskrivninger primo	1.899.991	0	0
Årets afgang	-1.029.163	0	0
Andel af samlede afskrivninger	-26.945	0	0
Opskrivninger ultimo	843.883	0	0
Afskrivning primo	229.035	30.618	23.200
Årets afskrivning	36.665	0	3.200
Årets afgang	-82.405	-30.618	0
Heraf vedr. opdkrivninger	-26.945	0	0
Afskrivning ultimo	-156.350	0	-26.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.174.333	0	5.600

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2016 Gæld i alt kr.	31/12 2016 Gæld i alt kr.	Afdrag 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.997.359	6.540.566	1.128.382	5.077.673
	8.997.359	6.540.566	1.128.382	5.077.673

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.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 4.280.470, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 31/12 2016 kr. 8.174.333.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på kr. 594.000 i ejendommen Krügersvej 8, Fredericia. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er pr. 31/12 2016 kr. 1.945.000.