

Lej og Bo ApS
Udsigten 23
7850 Stoholm Jyll.

CVR-nummer 30576489

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18/3 2016



Ole Gundersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Lej og Bo ApS
Udsigten 23
7850 Stoholm Jyll.

CVR-nummer: 30576489
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Ole Gundersen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

OG Holding Stoholm ApS
Udsigten 23
7850 Stoholm Jyll.

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Lej og Bo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et ret-

visende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm, 9. marts 2016

Direktionen:

Ole Gundersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lej og Bo ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lej og Bo ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, at 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 vurderingen 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 udarbej-

delse 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har ydet direktøren et ulovligt udlån, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Vi henstiller til, at der sker indfrielse straks i det nye år.

Den uafhængige revisors erklæringer

Skive, 9. marts 2016

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om 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 indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostnin-

Anvendt regnskabspraksis

ger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at

opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdien.

Dagsværdien opgøres efter eksterne vurderinger eller efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelsen tages hensyn til lejereguleringer til markedsløjen.

Værdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet un-

Anvendt regnskabspraksis

der aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For selskabets ejendomme er den udskudte skat dog beregnet på grundlag værdireguleringerne.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	4.896.407	4.272
1	Personaleomkostninger	-339.373	-46
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-36.413	31
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-165.380	-165
	Resultat før finansielle poster	4.355.241	4.091
3	Finansielle indtægter	7.815	28
4	Finansielle omkostninger	-1.021.934	-1.346
	Resultat før skat	3.341.122	2.773
5	Skat af årets resultat	-778.349	-1.562
	Årets resultat	2.562.773	1.210
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Overført resultat	2.362.773	1.010
	Resultatdisponering i alt	2.562.773	1.210

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
6	Investeringsejendomme	71.545.826	69.889
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	84.910	250
	Materielle anlægsaktiver	71.630.736	70.139
	Anlægsaktiver i alt	71.630.736	70.139
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.348	0
	Andre tilgodehavender	1.908	2
7	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	42.025	10
	Periodeafgrænsningsposter	0	4
	Tilgodehavender	84.281	16
	Likvide beholdninger	17.335.051	1.800
	Omsætningsaktiver i alt	17.419.332	1.815
	Aktiver i alt	89.050.068	71.955

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	22.452.488	20.090
	Foreslået udbytte	200.000	200
8	Egenkapital i alt	22.777.488	20.415
	Hensættelser til udskudt skat	3.933.871	3.808
	Hensatte forpligtelser	3.933.871	3.808
	Gæld til realkreditinstitutter	42.663.183	41.418
9	Langfristede gældsforpligtelser	42.663.183	41.418
	Gæld til realkreditinstitutter	2.084.935	1.989
	Kreditinstitutter	10.602.587	0
	Depositum og andre skyldige omkostninger	2.646.886	2.234
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.173.304	1.282
11	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	642.283	570
	Anden gæld	2.525.531	239
	Kortfristede gældsforpligtelser	19.675.526	6.314
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	66.272.580	51.540
	Passiver i alt	89.050.068	71.955
12	Hovedaktivitet		
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	164.732	34
Pensioner	135.827	3
Andre omkostninger til social sikring	38.814	9
Personaleomkostninger i alt	339.373	46
2		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52.854	-97
Dagsværdiregulering af gæld	16.442	128
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-36.413	31
3		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter mellemregning Ole Gundersen	529	0
Andre finansielle indtægter	7.286	27
Finansielle indtægter i alt	7.815	28
4		
Finansielle omkostninger		
Renter mellemregning OG Holding Stoholm ApS	39.568	40
Renter mellemregning Gundersen Tømrer A/S	9.202	8
Andre finansielle omkostninger	973.164	1.299
Finansielle omkostninger i alt	1.021.934	1.346
5		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	642.283	570
Regulering af udskudt skat	136.066	992
Skat af årets resultat i alt	778.349	1.562

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
6 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	56.335.187	48.272		
Tilgang i årets løb	15.952.408	8.063		
Afgang i årets løb	-14.228.000	0		
Kostpris 31. december	<u>58.059.595</u>	<u>56.335</u>		
Dagsværdiregulering 1. januar	13.553.993	13.678		
Årets dagsværdiregulering	-67.762	-124		
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>13.486.231</u>	<u>13.554</u>		
Investeringsejendomme i alt	<u>71.545.826</u>	<u>69.889</u>		
Seneste kendte ejendomsvurderinger udgør DKK 50.440.000				
7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>42.025</u>	<u>10</u>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>42.025</u>	<u>10</u>		
Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg, hvilket ultimo året svarer til 10,2%.				
Udlånet er i årets løb vokset til DKK 31.718 samt renter her af DKK 529				
Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.				
8 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	20.090	200	20.415
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.363</u>	<u>200</u>	<u>2.563</u>
Egenkapital ultimo	<u>125</u>	<u>22.452</u>	<u>200</u>	<u>22.777</u>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
9 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		33.476.889		32.555

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	
	Mellemregning OG Holding Stoholm ApS	937.069 1.061
	Mellemregning Gundersen Tømrer ApS	236.234 220
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.173.304 1.282
	Mellemregningerne forrentes med diskontoen tillagt 4%, p.t. svarende til 4%	
11	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	
	Selskabsskat, primo	569.991 0
	Skat af årets resultat	642.283 570
	Afregnet med tilknyttede virksomheder	-569.991 0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder i alt	642.283 570
12	Hovedaktivitet	
	Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af ejendomme.	
	Ejendommene indeholder beboelses- og erhvervslejemål og er beliggende i Randers, Holstebro, Århus, Stoholm og Thisted.	
13	Eventualforpligtelser	
	Selskabet hæfter solidarisk med søster- og moderselskabet for danske selskabsskatter og kilde-skatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.	
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. TDKK 63.428.	
	Ejendommene er indregnet med TDKK 71.546.	