

LEJBO MSV4 ApS

Bjergegade 54, 1 th
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/05/2016

Christian Løche Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
----------------------------------------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	10
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LEJBO MSV4 ApS Bjergegade 54, 1 th 7000 Fredericia
	CVR-nr: 35639241 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse Prinsessegade 95 7000 Fredericia
Revisor	MOGENS PETERSEN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vejlevej 5 7000 Fredericia DK Danmark CVR-nr: 14119507 P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Lejbo MSV4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 07/04/2016

Direktion

Michael Hermansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i LEJBO MSV4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LEJBO MSV4 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 07/04/2016

M. Petersen
statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR: 14119507

Anvendt regnskabspraksis

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

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/-tab

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten "bruttofortjeneste/-tab", 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

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 eventuelle 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 og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen (opskrivninger).

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 af dagsværdien.

På bygningerne foretages der driftsøkonomiske afskrivninger ud fra en forventet levetid på 100 år. Afskrivningsgrundlaget er den opskrevne værdi med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 12.800, udgiftsføres straks.

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

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter (prioritetsgæld) måles på udbetalingstidspunktet til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte omkostninger ved lånoptagelsen. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, hvilket betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og gældens nominelle værdi, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning efter den effektive rentes metode.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen. Gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs.

Selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til statusdagens værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.032.416	821.317
Personaleomkostninger	1	-42.442	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-84.529	-168.645
Resultat af ordinær primær drift		905.445	652.672
Andre finansielle indtægter		2.003	726
Øvrige finansielle omkostninger	2	-424.807	-310.447
Ordinært resultat før skat		482.641	342.951
Skat af årets resultat	3	-18.426	-110.201
Årets resultat		464.215	232.750
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		464.215	
I alt		464.215	

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		18.940.959	18.158.318
Materielle anlægsaktiver i alt	4	18.940.959	18.158.318
Anlægsaktiver i alt		18.940.959	18.158.318
Andre tilgodehavender		20.489	6.032
Tilgodehavender i alt		20.489	6.032
Likvide beholdninger		1.096.826	503.637
Omsætningsaktiver i alt		1.117.315	509.669
Aktiver i alt		20.058.274	18.667.987

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for opskrivninger		634.170	0
Overført resultat		696.965	232.750
Egenkapital i alt		1.581.135	482.750
Hensættelse til udskudt skat		79.905	0
Hensatte forpligtelser i alt		79.905	0
Gæld til realkreditinstitutter		15.193.066	14.340.143
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	15.193.066	14.340.143
Gæld til realkreditinstitutter		112.806	119.608
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.255.222	3.103.397
Skyldig selskabsskat		117.389	110.201
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		718.751	511.888
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.204.168	3.845.094
Gældsforpligtelser i alt		18.397.234	18.185.237
Passiver i alt		20.058.274	18.667.987

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital my. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	250.000	0	232.750	482.750
Årets resultat			464.215	464.215
Årets opskrivning		634.170		634.170
Egenkapital, ultimo	250.000	634.170	696.965	1.581.135

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsen.

Anpartskapitalen kr. 250.000 er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000 og multipla heraf.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	41.332	0
Sociale bidrag m.v.	1.110	0
	<u>42.442</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	151.415	150.871
Øvrige renteomkostninger	273.392	159.576
	<u>424.807</u>	<u>310.447</u>

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	117.389	110.201
Regulering af udskudt skat	-98.963	0
	<u>18.426</u>	<u>110.201</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	18.326.963
Tilgang	54.132
Anskaffelsessum ultimo	18.381.095
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	813.038
Opskrivninger ultimo	813.038
Afskrivning primo	-168.645
Årets afskrivning	-84.529
Afskrivning ultimo	-253.174
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.940.959

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2015 Gæld i alt kr.	31/12 2015 Gæld i alt kr.	Afdrag 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitut	14.459.751	15.305.872	112.806	15.043.618
	14.459.751	15.305.872	112.806	15.043.618

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg eller udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Hermansen Invest ApS som administrations-selskab. 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. 15.305.872, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 31/12 2015 kr. 18.940.959.