

**Lejebolig Kolding ApS**

Fuglebakken 3  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.07.2021 - 30.06.2022**

8. regnskabsår

CVR. nr. 36 03 31 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 30. november 2022

---

Rune Bruun Hansen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
----------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

### **Årsregnskabet**

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

Resultatopgørelse 01.07.2021 - 30.06.2022	8
---	---

Balance pr. 30.06.2022	9
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 30.06.2022	11
-------------------------------------	----

Noter til årsregnskabet	12
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	15
--------------------------	----

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lejebolig Kolding ApS Fuglebakken 3 6000 Kolding  CVR-nr.: 36 03 31 85 Stiftet: 2. juli 2014 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 01.07 - 30.06
<b>Direktion</b>	Rune Bruun Hansen
<b>Revisor</b>	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding  <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021/2022 for selskabet Lejebolig Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. november 2022

**I direktionen**

---

Rune Bruun Hansen

820/4/KR

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

**Til kapitalejerne i Lejebolig Kolding ApS**

## **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lejebolig Kolding ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## **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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

### ***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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 30. november 2022

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af beboelsesejendomme samt drift af webportaler og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 381.083, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 29.515.025 og en egenkapital på kr. 7.838.391.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022/2023**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.07.2021 - 30.06.2022

<u>NOTE</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>782.614</b>	<b>938.854</b>
1 Afskrivninger	-5.551	-5.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-103.574	280.734
<b>Driftsresultat</b>	<b>673.489</b>	<b>1.214.037</b>
Finansielle indtægter	121.864	64.778
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-158.680	-208.519
Finansielle omkostninger	-148.109	-101.025
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>488.564</b>	<b>969.271</b>
2 Skat af årets resultat	-107.481	-215.435
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>381.083</b>	<b>753.836</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	381.083	753.836
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>381.083</b>	<b>753.836</b>



## BALANCE PR. 30.06.2022

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
3 Investeringsejendomme	28.502.000	28.483.000
4 Grunde og bygninger	555.551	557.502
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.200	10.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.064.751</b>	<b>29.051.302</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>29.064.751</b>	<b>29.051.302</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.114	0
Andre tilgodehavender	98.123	108.670
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>120.237</b>	<b>108.670</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	495.358
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>495.358</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>330.037</b>	<b>131.917</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>450.274</b>	<b>735.945</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>29.515.025</b>	<b>29.787.247</b>

## BALANCE PR. 30.06.2022

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.788.391	7.407.308
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>7.838.391</b>	<b>7.457.308</b>
Hensættelser til udskudt skat	399.840	423.850
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>399.840</b>	<b>423.850</b>
Prioritetsgæld	13.964.917	11.217.891
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.964.917</b>	<b>11.217.891</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	590.800	443.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.796.632	9.494.673
Selskabsskat	161.416	114.561
Anden gæld	763.029	635.764
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.311.877</b>	<b>10.688.198</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>21.276.794</b>	<b>21.906.089</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>29.515.025</b>	<b>29.787.247</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.06.2022

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	7.407.308
Årets resultat	381.083
<b>Saldo ultimo</b>	<b>7.788.391</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.838.391</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Driftsmateriel	3.600	3.600
Bygninger	1.951	1.951
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>5.551</b>	<b>5.551</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	131.491	151.925
Årets ændring i udskudt skat	-24.010	63.510
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>107.481</b>	<b>215.435</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 01.07.2021	26.563.312	17.485.046
Tilgang 2021/2022	122.574	9.078.266
<b>Kostpris pr. 30.06.2022</b>	<b>26.685.886</b>	<b>26.563.312</b>
Opskrivninger pr. 01.07.2021	1.919.688	1.638.954
Opskrivninger i 2021/2022	-103.574	280.734
<b>Samlede opskrivninger pr. 30.06.2022</b>	<b>1.816.114</b>	<b>1.919.688</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2022</b>	<b>28.502.000</b>	<b>28.483.000</b>

Selskabets investeringsejendomme indeholder mellem 1 og 3 lejemål og enfamiliehuse, der alle er beliggende i Kolding. Investeringsejendommene indeholder primært boliglejemål og enkelte erhvervslejemål. Det samlede udlejede areal udgør 2.453 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,30 % pr. 30. juni 2022

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

#### **Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,80%	5,30%	5,80%
Dagsværdi	31.473.000	28.502.000	26.048.000
Ændring i dagsværdi	2.971.000	0	-2.454.000

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.07.2021	561.404	561.404
<b>Kostpris pr. 30.06.2022</b>	<b>561.404</b>	<b>561.404</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2021	3.902	1.951
Afskrivninger i 2021/2022	1.951	1.951
<b>Samlede afskrivninger pr. 30.06.2022</b>	<b>5.853</b>	<b>3.902</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2022</b>	<b>555.551</b>	<b>557.502</b>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris pr. 01.07.2021	17.999	17.999
<b>Kostpris pr. 30.06.2022</b>	<b>17.999</b>	<b>17.999</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2021	7.199	3.599
Afskrivninger i 2021/2022	3.600	3.600
<b>Samlede afskrivninger pr. 30.06.2022</b>	<b>10.799</b>	<b>7.199</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2022</b>	<b>7.200</b>	<b>10.800</b>
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	11.601.717	9.445.091
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	2.954.000	2.216.000
Heraf kortfristet del	-590.800	-443.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.964.917</b>	<b>11.217.891</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>7 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Som sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 14.866 er der taget pant i ejendom på nom. tkr. 16.874. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendom er tkr. 24.016.		
<b>8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsrapporten 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 regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre driftsudgifter**

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger ejendomme, salgsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:

Bygninger: 1%, scrapværdi 0 kr.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 5,30 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.