

**Lejebolig Kolding ApS**

Fuglebakken 3  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.07.2019 - 30.06.2020**

6. regnskabsår

CVR. nr. 36 03 31 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 24. november 2020

---

Rune Bruun Hansen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

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

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
----------------	---

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

### **Årsregnskabet**

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

Resultatopgørelse 01.07.2019 - 30.06.2020	8
---	---

Balance pr. 30.06.2020	9
------------------------	---

Noter til årsregnskabet	11
-------------------------	----

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

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Lejebolig Kolding ApS  
Fuglebakken 3  
6000 Kolding

CVR-nr.: 36 03 31 85  
Stiftet: 2. juli 2014  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

**Direktion** Rune Bruun Hansen

**Revisor** Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding

*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

**Pengeinstitut** Middelfart Sparekasse  
Buen 7  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019/2020 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 2019/2020.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24. november 2020

**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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 24. november 2020

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **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. 1.547.043, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 21.282.997 og en egenkapital på kr. 6.703.472.

### **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 2020/2021**

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.07.2019 - 30.06.2020

<u>NOTE</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>615.102</b>	<b>233.270</b>
1 Afskrivninger	-5.550	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>609.552</b>	<b>233.270</b>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.636.794	50.928
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-85.312	-52.923
Finansielle omkostninger	-169.015	-117.499
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.992.019</b>	<b>113.776</b>
2 Skat af årets resultat	-444.976	-16.401
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.547.043</b>	<b>97.375</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.547.043	97.375
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.547.043</b>	<b>97.375</b>



## BALANCE PR. 30.06.2020

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
3 Investeringsejendomme	19.124.000	7.760.000
4 Grunde og bygninger	559.453	0
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.400	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.697.853</b>	<b>7.760.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>19.697.853</b>	<b>7.760.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	25.000
Andre tilgodehavender	9.700	110.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>9.700</b>	<b>135.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	430.580	529.365
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>430.580</b>	<b>529.365</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.144.864</b>	<b>335.317</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.585.144</b>	<b>999.682</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>21.282.997</b>	<b>8.759.682</b>

## BALANCE PR. 30.06.2020

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.653.472	106.428
<b>6 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>6.703.472</b>	<b>156.428</b>
Hensættelser til udskudt skat	360.340	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>360.340</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	4.038.832	1.612.860
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.038.832</b>	<b>1.612.860</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	142.500	49.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.553.509	6.730.061
Selskabsskat	84.636	16.401
Anden gæld	399.708	194.632
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.180.353</b>	<b>6.990.394</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>14.219.185</b>	<b>8.603.254</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>21.282.997</b>	<b>8.759.682</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Driftsmateriel	3.599	0
Bygninger	1.951	0
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>5.550</b>	<b>0</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	84.636	16.401
Årets ændring i udskudt skat	360.340	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>444.976</b>	<b>16.401</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 01.07.2019	7.757.840	1.872.599
Tilgang 2019/2020	9.727.206	5.885.240
<b>Kostpris pr. 30.06.2020</b>	<b>17.485.046</b>	<b>7.757.839</b>
Værdireguleringer pr. 01.07.2019	2.160	0
Værdireguleringer i 2019/2020	1.636.794	2.161
<b>Samlede værdireguleringer pr. 30.06.2020</b>	<b>1.638.954</b>	<b>2.161</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2020</b>	<b>19.124.000</b>	<b>7.760.000</b>

Selskabets investeringsejendomme indeholder mellem 1 og 3 lejemål og enfamilieshuse, der alle er beliggende i Kolding. Investeringsejendommene indeholder primært boliglejemål og enkelte erhvervslejemål. Det samlede udlejede areal udgør 1.445 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,25 % pr. 30. juni 2020.

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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,75%	5,25%	5,75%
Dagsværdi	21.138.000	19.124.000	17.462.000
Ændring i dagsværdi	2.014.000	0	-1.662.000

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Tilgang 2019/2020	561.404	0
<b>Kostpris pr. 30.06.2020</b>	<b>561.404</b>	<b>0</b>
Afskrivninger i 2019/2020	1.951	0
<b>Samlede afskrivninger pr. 30.06.2020</b>	<b>1.951</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2020</b>	<b>559.453</b>	<b>0</b>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang 2019/2020	17.999	0
<b>Kostpris pr. 30.06.2020</b>	<b>17.999</b>	<b>0</b>
Afskrivninger i 2019/2020	3.599	0
<b>Samlede afskrivninger pr. 30.06.2020</b>	<b>3.599</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2020</b>	<b>14.400</b>	<b>0</b>
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
6		<u>Indevær-</u> <u>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		106.428
Årets resultat		1.547.044
Tilskud fra koncern		5.000.000
<b>Saldo ultimo</b>		<b>6.653.472</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>		<b>6.703.472</b>
7		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	3.456.332	1.412.160
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	725.000	250.000
Heraf kortfristet del	-142.500	-49.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.038.832</b>	<b>1.612.860</b>

### 8 **Sikkerheder og pantsætninger**

Som sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 4.299 er der taget pant i ejendom. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendom er tkr. 6.896.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>9 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 bortset fra værdiansættelse af investeringsejendomme.

Ændringen af regnskabspraksis er tilrettet i sidste års tal og har påvirket sidste års resultat efter skat med +90.729, egenkapitalen pr. 30.06.2019 med kr. +90.729 og balancesummen pr. 30.06.2019 med kr. +90.729.

### **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 udløb.

### **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 satser:

Bygninger: 1%, scrapværdi 0 kr.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

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

Investerings ejendomme 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 5,25 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investerings ejendommene, 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 salgskomkostninger 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 kontantbeholdning samt 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.