

Lejebolig Kolding ApS

Fuglebakken 3
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.07.2022 - 30.06.2023

9. regnskabsår

CVR. nr. 36 03 31 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30. oktober 2023

Rune Bruun Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 01.07.2022 - 30.06.2023	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse pr. 30.06.2023	11
Noter til årsregnskabet	12
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 <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/2023 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 2022/2023.

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. oktober 2023

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 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 væsentligt 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. oktober 2023

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. 716.940, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 29.851.824 og en egenkapital på kr. 8.555.331.

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 2023/2024

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

RESULTATOPGØRELSE

01.07.2022 - 30.06.2023

<u>NOTE</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
BRUTTORESULTAT	1.235.099	782.614
1 Afskrivninger	-5.551	-5.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	127.487	-103.574
Driftsresultat	1.357.035	673.489
Finansielle indtægter	3.902	121.864
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-116.265	-158.680
Finansielle omkostninger	-325.521	-148.109
Ordinært resultat før skat	919.151	488.564
2 Skat af årets resultat	-202.211	-107.481
ÅRETS RESULTAT	716.940	381.083
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	716.940	381.083
DISPONERET I ALT	716.940	381.083

BALANCE PR. 30.06.2023

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
3 Investeringsejendomme	28.835.000	28.502.000
4 Grunde og bygninger	553.600	555.551
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.600	7.200
Materielle anlægsaktiver i alt	29.392.200	29.064.751
ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.392.200	29.064.751
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.781	22.114
Andre tilgodehavender	58.962	98.122
Tilgodehavender i alt	85.743	120.236
Likvide beholdninger	373.881	330.037
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	459.624	450.273
AKTIVER I ALT	29.851.824	29.515.024

BALANCE PR. 30.06.2023

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.505.331	7.788.391
EGENKAPITAL I ALT	8.555.331	7.838.391
Hensættelser til udskudt skat	426.667	399.840
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	426.667	399.840
Prioritetsgæld	13.651.982	13.964.917
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.651.982	13.964.917
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	431.200	590.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.912.586	5.796.632
Selskabsskat	175.384	161.416
Anden gæld	698.674	763.028
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	7.217.844	7.311.876
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	20.869.826	21.276.793
PASSIVER I ALT	29.851.824	29.515.024

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.06.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	50.000
Saldo ultimo	50.000
Overført resultat	
Saldo primo	7.788.391
Årets resultat	716.940
Saldo ultimo	8.505.331
Egenkapital ultimo	8.555.331

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
1 Afskrivninger		
Driftsmateriel	3.600	3.600
Bygninger	1.951	1.951
Afskrivninger i alt	5.551	5.551
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	175.384	131.491
Årets ændring i udskudt skat	26.827	-24.010
Skat af årets resultat i alt	202.211	107.481

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
3 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 01.07.2022	26.685.885	26.563.312
Tilgang 2022/2023	205.513	122.574
Kostpris pr. 30.06.2023	26.891.398	26.685.886
Opskrivninger pr. 01.07.2022	1.816.115	1.919.688
Opskrivninger i 2022/2023	127.487	-103.574
Samlede opskrivninger pr. 30.06.2023	1.943.602	1.816.114
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2023	28.835.000	28.502.000

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 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,39 % 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	4,89%	5,39%	5,89%
Dagsværdi	31.792.000	28.835.000	26.380.000
Ændring i dagsværdi	2.957.000	0	-2.455.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.07.2022	561.404	561.404
Kostpris pr. 30.06.2023	561.404	561.404
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2022	5.853	3.902
Afskrivninger i 2022/2023	1.951	1.951
Samlede afskrivninger pr. 30.06.2023	7.804	5.853
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2023	553.600	553.600
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.07.2022	17.999	17.999
Kostpris pr. 30.06.2023	17.999	17.999
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2022	10.799	7.199
Afskrivninger i 2022/2023	3.600	3.600
Samlede afskrivninger pr. 30.06.2023	14.399	10.799
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2023	3.600	7.200
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	11.923.182	11.601.717
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	2.160.000	2.954.000
Heraf kortfristet del	-431.200	-590.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.651.982	13.964.917

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

2022/2023 2021/2022

7 Sikkerheder og pantsætninger

Som sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 14.383 er der taget pant i ejendom på nom. tkr. 16.622. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme er tkr. 23.321.

8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

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.

Andre driftsudgifter

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 resultatop-gørelsen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 31.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 5,39 %.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.