

Lejebolig Kolding ApS

Fuglebakken 3
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.07.2020 - 30.06.2021

7. regnskabsår

CVR. nr. 36 03 31 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30. november 2021

Rune Bruun Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

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

Årsregnskabet

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

Resultatopgørelse 01.07.2020 - 30.06.2021	8
---	---

Balance pr. 30.06.2021	9
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 30.06.2021	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 2020/2021 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 2020/2021.

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 2021

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 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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 2021

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. 753.836, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 29.787.247 og en egenkapital på kr. 7.457.308.

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 2021/2022

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

RESULTATOPGØRELSE

01.07.2020 - 30.06.2021

<u>NOTE</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
BRUTTORESULTAT	938.854	615.102
1 Afskrivninger	-5.551	-5.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	280.734	1.636.794
Driftsresultat	1.214.037	2.246.346
Finansielle indtægter	64.778	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-208.519	-85.312
Finansielle omkostninger	-101.025	-169.015
Ordinært resultat før skat	969.271	1.992.019
2 Skat af årets resultat	-215.435	-444.976
ÅRETS RESULTAT	753.836	1.547.043
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	753.836	1.547.043
DISPONERET I ALT	753.836	1.547.043

BALANCE PR. 30.06.2021

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
3 Investeringsejendomme	28.483.000	19.124.000
4 Grunde og bygninger	557.502	559.453
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.800	14.400
Materielle anlægsaktiver i alt	29.051.302	19.697.853
ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.051.302	19.697.853
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.912	0
Andre tilgodehavender	97.758	42.924
Tilgodehavender i alt	108.670	42.924
Andre værdipapirer og kapitalandele	495.358	430.580
Værdipapirer og kapitalandele i alt	495.358	430.580
Likvide beholdninger	131.917	1.144.864
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	735.945	1.618.368
AKTIVER I ALT	29.787.247	21.316.221

BALANCE PR. 30.06.2021

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.407.308	6.653.472
EGENKAPITAL I ALT	7.457.308	6.703.472
Hensættelser til udskudt skat	423.850	360.340
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	423.850	360.340
Prioritetsgæld	11.217.891	4.038.832
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.217.891	4.038.832
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	443.200	142.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.494.673	9.553.509
Selskabsskat	114.561	84.636
Anden gæld	635.764	432.932
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	10.688.198	10.213.577
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	21.906.089	14.252.409
PASSIVER I ALT	29.787.247	21.316.221

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.06.2021

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	50.000
Saldo ultimo	50.000
Overført resultat	
Saldo primo	6.653.472
Årets resultat	753.836
Saldo ultimo	7.407.308
Egenkapital ultimo	7.457.308

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
1 Afskrivninger		
Driftsmateriel	3.600	3.599
Bygninger	1.951	1.951
Afskrivninger i alt	5.551	5.550
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	151.925	84.636
Årets ændring i udskudt skat	63.510	360.340
Skat af årets resultat i alt	215.435	444.976

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
3 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 01.07.2020	17.485.046	7.757.840
Tilgang 2020/2021	9.078.266	9.727.206
Kostpris pr. 30.06.2021	26.563.312	17.485.046
Opskrivninger pr. 01.07.2020	1.638.954	2.160
Opskrivninger i 2020/2021	280.734	1.636.794
Samlede opskrivninger pr. 30.06.2021	1.919.688	1.638.954
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2021	28.483.000	19.124.000

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 5,25 % pr. 30. juni 2021.

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	4,75%	5,25%	5,75%
Dagsværdi	31.483.000	28.483.000	26.006.000
Ændring i dagsværdi	3.000.000	0	-2.477.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.07.2020	561.404	0
Tilgang 2020/2021	0	561.404
Kostpris pr. 30.06.2021	561.404	561.404
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2020	1.951	0
Afskrivninger i 2020/2021	1.951	1.951
Samlede afskrivninger pr. 30.06.2021	3.902	1.951
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2021	557.502	559.453
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.07.2020	17.999	0
Tilgang 2020/2021	0	17.999
Kostpris pr. 30.06.2021	17.999	17.999
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2020	3.599	0
Afskrivninger i 2020/2021	3.600	3.599
Samlede afskrivninger pr. 30.06.2021	7.199	3.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2021	10.800	14.400
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	9.445.091	3.456.332
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	2.216.000	725.000
Heraf kortfristet del	-443.200	-142.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.217.891	4.038.832

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
7 Sikkerheder og pantsætninger		
Som sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 11.938 er der taget pant i ejendom på nom. tkr. 13.327. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendom er tkr. 18.426.		
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.

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. 14.100 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 5,25 %.

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 salgsspris 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 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.