

Leif Den Lykkelige Ejendomsudlejning ApS

Ro's Torv 1

4000 Roskilde

CVR-nr. 36058919

Årsrapport for 2015/16

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. januar 2017

Leif Hübertz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Leif Den Lykkelige Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. december 2016

Direktion

Leif Hübertz
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Leif Den Lykkelige Ejendomsudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Leif Den Lykkelige Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 revisionshandlinger 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brøndby, den 8. december 2016

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor

Morten Rasmussen
Registreret revisor

Leif Den Lykkelige Ejendomsudlejning ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Leif Den Lykkelige Ejendomsudlejning ApS Ro's Torv 1 4000 Roskilde
CVR-nr.	36058919
Stiftelsesdato	31. juli 2014
Hjemsted	Roskilde
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Leif Hübertz, Direktør
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Alle 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 601.007, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 11.934.841, og en egenkapital på kr. 729.024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Leif Den Lykkelige Ejendomsudlejning ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, vedligeholdelse, el og vand, ejendomsservice, forsikringer mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsjendommene er indregnet til et forrentningskrav på 5,5 % - 6,5 %, hvilket svarer til de markeds-mæssige forrentningskrav på området.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Leif Den Lykkeliges Ejendomsudlejning ApS

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter		745.241	611.587
Ejendomsudgifter		-256.079	-180.693
Andre eksterne omkostninger		-54.678	-52.634
Bruttoresultat		434.483	378.260
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		580.640	0
Driftsresultat		1.015.123	378.260
Finansielle indtægter	1	0	420
Finansielle omkostninger	2	-244.627	-274.087
Resultat før skat		770.496	104.593
Skat af årets resultat	3	-169.490	-26.575
Årets resultat		601.006	78.018
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		601.006	78.018
Resultatdisponering		601.006	78.018

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>11.241.500</u>	<u>10.660.860</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.241.500</u>	<u>10.660.860</u>
Anlægsaktiver		<u>11.241.500</u>	<u>10.660.860</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.916	73.079
Andre tilgodehavender		<u>23.670</u>	<u>20.299</u>
Tilgodehavender		<u>111.585</u>	<u>93.378</u>
Likvide beholdninger		<u>581.755</u>	<u>259.221</u>
Omsætningsaktiver		<u>693.340</u>	<u>352.599</u>
Aktiver		<u>11.934.840</u>	<u>11.013.459</u>

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		679.025	78.018
Egenkapital	5, 6	729.025	128.018
Hensættelser til udskudt skat		214.553	48.759
Hensatte forpligtelser		214.553	48.759
Gæld til realkreditinstitutter		6.597.403	6.649.228
Sambeskatningsbidrag		3.696	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.601.099	6.649.228
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		54.500	52.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.456	20.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.957.128	3.823.177
Anden gæld		334.079	291.349
Kortfristede gældsforpligtelser		4.390.164	4.187.454
Gældsforpligtelser		10.991.263	10.836.682
Passiver		11.934.840	11.013.459
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	420
	<u>0</u>	<u>420</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	146.451	161.149
Andre finansielle omkostninger	98.176	112.937
	<u>244.627</u>	<u>274.086</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	3.696	-22.184
Regulering udskudt skat	165.794	48.759
	<u>169.490</u>	<u>26.575</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	10.660.860	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	10.660.860
Kostpris ultimo	<u>10.660.860</u>	<u>10.660.860</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	580.640	0
Opskrivninger ultimo	<u>580.640</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.241.500</u>	<u>10.660.860</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen består af nom. 50 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	2015/16		2014/15
6. Egenkapital			
	Primo	Overført resultat	Ultimo
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	78.018	601.006	679.025
	128.018	601.006	729.025

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.597.403	54.500	6.324.900
Sambeskatningsbidrag	3.696	0	0
	6.601.099	54.500	6.324.900

8. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Leif Den Lykkeliges Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.815, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør i alt t.kr. 12.456.

10. Ejerskab

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Leif Den Lykkeliges Holding ApS, cvr.nr. 32 14 60 74