



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

# LLC Boligudlejning ApS

---

## Årsrapport for 2022/23

Bagskovvej 1  
4960 Holeby  
CVR-nr. 36 73 10 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2023

Lasse Lau Christensen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for LLC Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lolland, den 14. oktober 2023

Direktion

Lasse Lau Christensen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LLC Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LLC Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. oktober 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Brian Bilde Sørensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne48673



## Selskabsoplysninger

Selskabet	LLC Boligudlejning ApS Bagskovvej 1 4960 Holeby CVR-nr.: 36 73 10 79 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemsted: Lolland
Direktion	Lasse Lau Christensen, direktør
Revisor	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 282.762, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 921.568.

Selskabets ultimative ejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet og forpligter sig hermed betingelsesløst gennem tilskud - alternativt i form af afståelse af fordringer eller gennem kapitalindskud, at sikre virksomhedens drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LLC Boligudlejning ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Omsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.





## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		370.548	147.320
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>240.584</u>	<u>-64.529</u>
Finansielle omkostninger		<u>-248.104</u>	<u>-220.126</u>
Resultat før skat		363.028	-137.335
Skat af årets resultat	2	<u>-80.266</u>	<u>29.708</u>
Årets resultat		<u><u>282.762</u></u>	<u><u>-107.627</u></u>
Foreslået udbytte		15.000	0
Overført resultat		<u>267.762</u>	<u>-107.627</u>
		<u><u>282.762</u></u>	<u><u>-107.627</u></u>



## Balance 30. september

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>6.396.032</u>	<u>5.724.467</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.396.032</u>	<u>5.724.467</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.396.032</u>	<u>5.724.467</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.724	3.125
Andre tilgodehavender		26.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>613</u>
Tilgodehavender		<u>32.724</u>	<u>3.738</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.724</u>	<u>3.738</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.428.756</u></u>	<u><u>5.728.205</u></u>



## Balance 30. september

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		856.568	588.806
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>15.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>921.568</u>	<u>638.806</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>238.024</u>	<u>157.758</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>238.024</u>	<u>157.758</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.356.656</u>	<u>3.439.322</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.356.656</u>	<u>3.439.322</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	84.000	81.650
Banker		1.064.289	739.881
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.000	5.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.625	70.150
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		601.162	457.110
Deposita		<u>141.432</u>	<u>137.778</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.912.508</u>	<u>1.492.319</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.269.164</u>	<u>4.931.641</u>
Passiver i alt		<u><u>6.428.756</u></u>	<u><u>5.728.205</u></u>



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	588.806	0	638.806
Årets resultat	0	267.762	15.000	282.762
Egenkapital 30. september 2023	<u>50.000</u>	<u>856.568</u>	<u>15.000</u>	<u>921.568</u>



## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>80.266</u>	<u>-29.708</u>
	<u>80.266</u>	<u>-29.708</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2022		4.752.983
Tilgang i årets løb		<u>430.979</u>
Kostpris 30. september 2023		<u>5.183.962</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022		971.485
Årets værdireguleringer		<u>240.585</u>
Værdireguleringer 30. september 2023		<u>1.212.070</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023		<u>6.396.032</u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser  
Boligejendommene er beliggende i Nakskov, Maribo og Holeby på Lolland.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

#### Ejendom 1

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 85 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 33 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 60 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 27 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

#### Ejendom 2

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 119 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 43 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 76 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 33 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

#### Ejendom 3

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 103 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 29 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 61 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 32 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

#### Ejendom 4

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 93 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 45 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 78 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 33 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.





## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Ejendom 5

Ejendommen er beliggende i Maribo, ca. 412 kvm. Fordelt på 6 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 187 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 304 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 117 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

#### Ejendom 6

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 195 kvm. Fordelt på 2 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 61 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 134 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 73 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

#### Ejendom 7

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 122 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 48 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 85 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 37 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.



## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2022	<u>238.024</u>	<u>157.758</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2023	<u>238.024</u>	<u>157.758</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	266.654	213.726
Skattemæssigt underskud	<u>-28.630</u>	<u>-55.968</u>
	<u>238.024</u>	<u>157.758</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.520.972</u>	<u>3.440.656</u>	<u>84.000</u>	<u>3.036.750</u>
	<u>3.520.972</u>	<u>3.440.656</u>	<u>84.000</u>	<u>3.036.750</u>

## 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ultimative ejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet og forpligter sig hermed betingelsesløst gennem tilskud - alternativt i form af afståelse af fordringer eller gennem kapitalindsud, at sikre virksomhedens drift.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LLC Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet.



## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.441 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 6.396.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 1.064, er der givet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 6.396.