



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

LLC BOLIGUDLEJNING APS

BAGSKOVVEJ 1, 4960 HOLEBY

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. november 2022

Lasse Lau Christensen

CVR-NR. 36 73 10 79

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LLC Boligudlejning APS Bagskovvej 1 4960 Holeby
	CVR-nr.: 36 73 10 79 Stiftet: 30. april 2015 Kommune: Lolland Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Lasse Lau Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holeby, den 15. november 2022

Direktion:

Lasse Lau Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i LLC Boligudlejning APS

Vi har opstillet årsregnskabet for LLC Boligudlejning APS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

København, den 15. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicolai T. Visti
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45862

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		147.320	91.505
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-64.529	604.785
DRIFTSRESULTAT		82.791	696.290
Andre finansielle omkostninger.....		-220.126	-55.410
RESULTAT FØR SKAT		-137.335	640.880
Skat af årets resultat.....	1	29.708	-135.155
ÅRETS RESULTAT		-107.627	505.725
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-107.627	505.725
I ALT		-107.627	505.725

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		5.724.467	1.822.888
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.724.467	1.822.888
ANLÆGSAKTIVER.....		5.724.467	1.822.888
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.125	0
Periodeafgrænsningsposter.....		613	0
Tilgodehavender.....		3.738	0
Likvide beholdninger.....		0	343.803
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.738	343.803
AKTIVER.....		5.728.205	2.166.691
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		588.806	696.433
EGENKAPITAL.....		638.806	746.433
Hensættelse til udskudt skat.....		157.758	187.466
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		157.758	187.466
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.439.322	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	804.375
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.439.322	804.375
Gæld til realkreditinstitutter.....		81.650	0
Gæld til pengeinstitutter.....		739.881	32.680
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		5.750	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		70.150	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		457.110	380.737
Deposita.....		137.778	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.492.319	428.417
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.931.641	1.232.792
PASSIVER.....		5.728.205	2.166.691
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	696.433	746.433
Forslag til resultatdisponering.....		-107.627	-107.627
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	588.806	638.806

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-29.708	135.155	1
	-29.708	135.155	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. oktober 2021.....		786.874	
Tilgang.....		3.966.109	
Kostpris 30. september 2022.....		4.752.983	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		1.036.014	
Årets værdireguleringer.....		-64.530	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		971.484	
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		5.724.467	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2022.....	5.724.467
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-64.530

Boligejendommene er beliggende på i Nakskov, Maribo og Holeby på Lolland.

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

Ejendom 1:

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 85 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 34 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 60 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 26 t.kr. Ved beregning er 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 gennemsnitlig leje på 74 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 31 t.kr. Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 8 %.

Ejendom 3:

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 103 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 30 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 61 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 31 t.kr. Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 8 %.

Ejendom 4:

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 93 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 41 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 73 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 32 t.kr. Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 8 %.

Ejendom 5:

Ejendommen er beliggende i Maribo, ca. 412 kvm. fordelt på 6 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 175 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 256 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 81 t.kr. Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LLC Boligudlejning APS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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 øvrige salgs og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.