

# Leje Bolig ApS

Vesterbro 51  
7900 Nykøbing M

CVR-nr. 38 39 53 78

## Årsrapporten for 2017

 REVISION LIMFJORD

Vi er tættere på dig

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 04/06 2018

---

Jesper Bilstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. februar - 31. december 2017 for Leje Bolig 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. februar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 4. juni 2018

### **Direktion**

Jesper Bilstrup  
direktør

Lene Nielsen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejeren i Leje Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Leje Bolig ApS for regnskabsåret 2. februar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 4. juni 2018

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Hans Henrik Stordal Ebbesen  
registreret revisor, cand.merc.aud.  
MNE-nr. mne2632

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Leje Bolig ApS  
Vesterbro 51  
7900 Nykøbing M

CVR-nr.: 38 39 53 78

Regnskabsperiode: 2. februar - 31. december 2017  
Stiftet: 2. februar 2017

Hjemsted: Morsø

### Direktion

Jesper Bilstrup, direktør  
Lene Nielsen, direktør

### Revisor

REVISION LIMFJORD  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Ringvejen 63  
7900 Nykøbing Mors

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at udleje ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 45.501, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.499.

### **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 Leje Bolig ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab 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.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 realkreditlån 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger..

#### 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

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.

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



Resultatopgørelse 2. februar - 31. december

	Note	2017 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-30.687</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-30.687</b>
Afskrivninger		-2.807
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-33.494</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-33.494</b>
Finansielle omkostninger	1	-24.841
<b>Resultat før skat</b>		<b>-58.335</b>
Skat af årets resultat		12.834
<b>Årets resultat</b>		<b>-45.501</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-45.501
		<b>-45.501</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger		277.885
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>277.885</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>277.885</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv		12.834
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.834</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>189.125</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>201.959</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>479.844</u>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		-45.501
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>4.499</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		413.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u><b>413.003</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	30.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000
Anden gæld		8.842
Deposita		15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>62.342</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>475.345</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>479.844</b></u>
Eventualposter m.v.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Noter

2017

kr.

**1 Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	14.387
Kursreguleringer omkostninger	10.454
	<u>24.841</u>

**2 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 2. februar 2017	0	0	0
Årets resultat	0	-45.501	-45.501
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>-45.501</b></u>	<u><b>4.499</b></u>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 2. februar 2017 kr.	Gæld 31. december 2017 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>443.503</u>	<u>30.500</u>	<u>364.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>443.503</b></u>	<u><b>30.500</b></u>	<u><b>364.000</b></u>

**4 Eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 447, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 227.