

# Laza Ejendomme ApS

Haresvinget 7  
8850 Bjerringbro

Årsrapport  
10. august 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

28/02/2019

Søren Lund Nilsen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Laza Ejendomme ApS

Haresvinget 7

8850 Bjerringbro

e-mailadresse: info@minlejebolig.dk

CVR-nr: 38854488

Regnskabsår: 10/08/2017 - 30/09/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. august 2017 - 30. september 2018 for Laza Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. august 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 28/02/2019

## Direktion

Søren Lund Nielsen  
Direktør

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er at drive virksomhed som investering i og udlejning af ejendomme m.v. samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 10. august 2017 – 30. september 2018 udviser et resultat på -374.861 kr., og selskabets egenkapital pr. 30. september 2018 udgør -324.861 kr.

For regnskabsåret 2018/2019 forventes et forbedret og positivt resultat.

Direktionen anser resultatet for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste/-tab

Virksomheden har med henvisning til ÅRL §32 valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen.

Nettoomsætning

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af 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 omkostninger til ejendom og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

Materielle anlægsaktiver Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger 20 år

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris, svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor.

Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende aktiver. Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### **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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 10. aug. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-31.651</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-256.640
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-288.291</b>
Andre finansielle indtægter .....		8.000
Andre finansielle omkostninger .....		-94.570
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-374.861</b>
Skat af årets resultat .....		0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-374.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-374.861
<b>I alt .....</b>		<b>-374.861</b>



# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		6.516.967
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>6.516.967</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>6.516.967</b>
Andre tilgodehavender .....		461.887
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>461.887</b>
Likvide beholdninger .....		80.943
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>542.830</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.059.797</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		-374.861
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-324.861</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.948.789
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.948.789</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		84.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.504.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		1.415.747
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		431.922
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>5.435.869</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.384.658</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.059.797</b>

# Egenkapitalopgørelse 10. aug. 2017 - 30. sep. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	0	50.000
Årets resultat .....	0	-374.861	-374.861
Egenkapital, ultimo .....	50.000	-374.861	-324.861

# Noter

## 1. Materielle aktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	6.773.607
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.516.967</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-256.640
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-256.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.516.967</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmidler med samlede årlige leasingydelser på t.kr. 43.

Selskabets restleasingforpligtigelse er på t.kr 162 og fortsætter yderligere 45 måneder fra 30/9-2018.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der lyst pant i grunde og bygninger for 1.306 t.kr.

Restgælden udgør 30. september 2018 t.kr. 2.033 og grunde og bygninger har en bogført værdi på t.kr. 6.517