

**Lejeboliger Greve ApS
Naverland 34
2600 Glostrup**

**INTERN ÅRSRAPPORT
18. januar 2018 til 31. december 2018**

CVR-nr: 39274566

1. Regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE



regnskab revision rådgivning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Penneo dokumentnøgle: T01CM-50047-GT8F6-D10CX-5QEGG-ZJMO5

SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

Selskab Lejeboliger Greve ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

CVR-nr: 39274566

Direktion Peter Jeppesen

Regnskabsår 18. januar 2018 til 31. december 2018

Revisor Revisionsfirmaet Mentor,
Registreret Revisionsanpartsselskab
Blokken 90
3460 Birkerød

Penneo dokumentnøgle: T01CM-50047-GT8F6-D10CX-5QEGG-ZJMO5

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 18. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 5/5 2019

Direktionen:

Peter Jeppesen

Til kapitalejerne i Lejeboliger Greve ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af det interne årsregnskab for Lejeboliger Greve ApS for perioden 18. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af det interne årsregnskab". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i det interne årsregnskab

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på det interne årsregnskabs afsnit om anvendt regnskabspraksis. Det interne årsregnskab er udarbejdet med henblik på at opfylde ledelsens krav til regnskabsinformationer. Det interne årsregnskab kan være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for det interne årsregnskab

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af det interne årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde det interne årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af det interne årsregnskab er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde det interne årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det interne årsregnskab. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om det interne årsregnskab og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om det interne årsregnskab.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om det interne årsregnskab omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af det interne årsregnskab er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med det interne årsregnskab eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med det interne årsregnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 5/5 2019

Revisionsfirmaet Mentor
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28136196

Kvist Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 38818724

Niels Fisker-Andersen
Registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE 10825

Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE5614

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning og byggeri af ejendomme.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for acceptabelt.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen har en positiv forventning til de fremtidige driftsresultater ligesom ledelsen ikke forventer finansielle udfordringer for selskabet i de kommende regnskabsperioder blandt andet begrundet i de nuværende markedsforhold på boligmarkedet og det finansielle område.

Det interne årsregnskab er udarbejdet til selskabets interne brug.

Det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Det interne årsregnskab er opstillet med en større specificationsgrad og indeholder specifikationer, der ikke er medtaget i selskabets årsrapport. Opstillingsformen opfylder således ikke årsregnskabsloven fuldt ud.

Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsregnskab. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

GENERELT

Årsregnskabet for Lejeboliger Greve ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Selskabet har anskaffet ejendommen i regnskabsåret og har foretaget ombygning og renovering til brug for boligudlejning. Da projektet ikke er færdiggjort på statusdagen er der ikke foretaget en afkastbaseret værdiberegning som i resten af koncernen.

Opskrivningen af ejendommens værdi er sket på baggrund af eksterne vurderinger og opskrivningen er tilgået selskabets værdi på egenkapitalen efter fradrag for hensættelser til udskudt skat.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 aconto skatter.

Der er beregnet udskudt skat af selskabets opskrivning på ejendommen med 22%.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE
18. JANUAR - 31. DECEMBER 2018



regnskab revision rådgivning

2018
DKK

2	Andre eksterne omkostninger.....	-2.230
	BRUTTORESULTAT	-2.230
3	Nedskrivninger omsætningsaktiver.....	-50.000
	DRIFTSRESULTAT	-52.230
4	Andre finansielle omkostninger.....	-66.796
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-119.026
5	Skat af årets resultat	15.185
	ÅRETS RESULTAT	-103.841
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Overført resultat	-103.841
	DISPONERET I ALT	-103.841

Penneo dokumentnøgle: T01CM-50047-GT8F6-D10CX-5QEGG-Z1M05

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER



regnskab revision rådgivning
2018
DKK

6	Grunde og bygninger.....	14.400.000
	Materielle anlægsaktiver	14.400.000
	ANLÆGSAKTIVER	14.400.000
	Udskudt skatteaktiv	15.186
	Tilgodehavender	15.186
7	Likvide beholdninger	6.752
	OMSÆTNINGSAKTIVER	21.938
	AKTIVER	14.421.938

Penneo dokumentnøgle: T01CM-50047-GT8F6-D10CX-5QE6G-ZJMO5

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER



regnskab revision rådgivning

2018

DKK

Virksomhedskapital	50.000
Reserve for opskrivninger.....	4.713.385
Overført resultat	-103.841
8 EGENKAPITAL.....	4.659.544
Hensættelse til udskudt skat.....	1.329.416
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.329.416
9 Kreditinstitutter	5.173.278
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.259.700
11 Anden gæld.....	1.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser	8.432.978
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	8.432.978
PASSIVER.....	14.421.938
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
14 Nærtstående parter	

1	Antal personer beskæftiget	
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1
		<u>1</u>
2	Andre eksterne omkostninger	
	Administrationsomkostninger	
	Forsikringer	2.230
		<u>2.230</u>
		<u>2.230</u>
		<u>2.230</u>
3	Nedskrivninger omsætningsaktiver	
	Nedskrivning tilgodehavender	50.000
		<u>50.000</u>
		<u>50.000</u>
4	Andre finansielle omkostninger	
	Renter, pengeinstitutter	56.895
	Gebyrer mv.	9.901
		<u>66.796</u>
		<u>66.796</u>
5	Skat af årets resultat	
	Beregnet skat af årets resultat.....	-15.185
		<u>-15.185</u>
		<u>-15.185</u>
	Selskabet har i året betalt DKK 0 i skat	
6	Grunde og bygninger	
	Tilgang i årets løb.....	8.357.199
		<u>8.357.199</u>
	Kostpris 31. december 2018	8.357.199
		<u>8.357.199</u>
	Årets opskrivninger.....	6.042.801
		<u>6.042.801</u>
	Opskrivninger 31. december 2018	6.042.801
		<u>6.042.801</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	14.400.000
		<u>14.400.000</u>
		<u>14.400.000</u>
7	Likvide beholdninger	
	Pengeinstitutter	6.752
		<u>6.752</u>
		<u>6.752</u>

8 Egenkapital	
Egenkapital primo.....	50.000
Årets resultat	-103.841
Tilgang i årets løb.....	4.713.385
Egenkapital ultimo	4.659.544
Egenkapitalen specificeres således:	
Virksomhedskapital primo	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000
Tilgang i årets løb.....	4.713.385
Reserve for opskrivninger ultimo	4.713.385
Årets resultat	-103.841
Overført resultat ultimo	-103.841
Egenkapital ultimo	4.659.544
Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.	
9 Kreditinstitutter	
Handelsbanken 7646-2400409.....	5.173.278
	5.173.278
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser	
Mellemregning P. Jeppesen Holding ApS	1.104.700
Mellemregning Erhvervsagenten ApS	5.000
Mellemregning TBF Holding ApS	1.150.000
	2.259.700
11 Anden gæld	
Andre skyldige omkostninger.....	1.000.000
	1.000.000

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nom. DKK 2.811.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.400.000.

Der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 6.090.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.400.000.

14 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Peter Jeppesen, har bestemmende indflydelse.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Jeppesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-05 16:52:26Z

NEM ID 

Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2019-05-05 16:54:07Z

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 80.198.xxx.xxx

2019-05-05 17:00:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T0ICM-50047-GT8F6-D10CX-5QEGG-ZJMO5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>