

**Lejeboliger Greve ApS
Naverland 34
2600 Glostrup**

ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019

CVR-nr: 39274566

2. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den 4/7 2020

Peter Jeppesen
Dirigent

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

Selskab	Lejeboliger Greve ApS Naverland 34 2600 Glostrup CVR-nr: 39274566
Direktion	Peter Jeppesen
Regnskabsår	1. januar 2019 til 31. december 2019
Revisor	Revisionsfirmaet Mentor, Registreret Revisionsanpartsselskab Blokken 90 3460 Birkerød

Penneo dokumentnøgle: 6VD2Z-2U283-K02PQ-WE7EZ-33BJG-KXDT6

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 4. juli 2020

Direktionen:

Peter Jeppesen

Til kapitalejerne i Lejeboliger Greve ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lejeboliger Greve ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 4/7 2020

Revisionsfirmaet Mentor
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 13 61 96

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

LEDELSESBERETNING

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.

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

GENERELT

Årsregnskabet for Lejeboliger Greve ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Generelt

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne indtægter ved udlejning fratrukket omkostninger ved udlejning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

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 finansiel 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 deklareres.

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

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. I året er der anvendt en afkaststats på 4%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og er indestående på bankkonti.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019 DKK	2018 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	462.644	-2.230
Nedskrivninger omsætningsaktiver	0	-50.000
Andre driftsomkostninger	-105.409	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	357.235	-52.230
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-2.672.250	0
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-2.315.015	-52.230
Andre finansielle indtægter.....	-230.266	0
Andre finansielle omkostninger	-64.987	-66.796
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-2.610.268	-119.026
Skat af årets resultat	572.710	15.185
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-2.037.558	-103.841
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	-2.084.355	0
Overført resultat	46.797	-103.841
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-2.037.558	-103.841
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
2 Investeringsejendomme	15.500.000	14.400.000
Materielle anlægsaktiver	15.500.000	14.400.000
ANLÆGSAKTIVER	15.500.000	14.400.000
Andre tilgodehavender	419.620	0
Udskudt skatteaktiv	0	15.185
Tilgodehavender	419.620	15.185
Likvide beholdninger	191	6.753
OMSÆTNINGSAKTIVER	419.811	21.938
AKTIVER	15.919.811	14.421.938

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	2.629.030	4.713.385
Overført resultat	-57.044	-103.841
3 EGENKAPITAL	2.621.986	4.659.544
Hensættelse til udskudt skat	741.521	1.329.416
HENSATTE FORPLIGTELSE	741.521	1.329.416
Kreditinstitutter	8.972.830	5.173.278
Modtagne forudbetalinger	345.000	0
Anden gæld	3.108.474	3.259.700
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	130.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser	12.556.304	8.432.978
GÆLDSFORPLIGTELSE	12.556.304	8.432.978
PASSIVER	15.919.811	14.421.938
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019 DKK	2018 DKK
1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag		
<p>Efter balancedagen er der sket en væsentlig påvirkning af det danske samfund, som følge af coronavirus. Det er på nuværende tidspunkt usikkert hvor meget denne situation kan påvirke selskabets aktivitet fremadrettet, men der vil formentlig ske en påvirkning. Vi vurderer at denne påvirkning kan betyde en justering i fremtidige resultater. Når der kommer bedre overblik over konsekvenserne, og en påvirkning vil kunne måles pålideligt, vil der muligvis skulle ske en justering af værdien i selskabets investeringsejendomme og tilgodehavender</p>		
2 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	8.357.199	0
Tilgang i årets løb	7.627.660	0
Afgang i årets løb	-3.855.410	0
	12.129.449	0
Kostpris 31. december 2019		
	6.042.801	0
Opskrivninger, primo	6.042.801	0
Afgang i årets løb	-2.672.250	0
	3.370.551	0
Opskrivninger 31. december 2019		
	0	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	0
	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2019		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	15.500.000	0

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Reserve for opskrivninger.....	4.713.385	-2.084.355	0	2.629.030
Overført resultat.....	-103.841	0	46.797	-57.044
	4.659.544	-2.084.355	46.797	2.621.986

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

NOTER

	2019 DKK	2018 DKK
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 8.901.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 15.500.000.		

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: 87.49.xxx.xxx

2020-07-04 07:21:55Z

NEM ID 

Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2020-07-04 07:29:11Z

NEM ID 

Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-07-04 07:35:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6VD2Z-2U283-K02PQ-WE7EZ-33BJG-KXDT6

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 tidsstempelt 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>