



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

LEJEBOLIGMÆGLEREN APS
ALEXANDER FOSS GADE 15, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2022

Cecilie Lyng Rydahl

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lejeboligmægleren ApS Alexander Foss Gade 15 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 86 85 20 Stiftet: 13. september 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Munch Nielsen Cecilie Lynge Rydahl
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lejeboligmægleren 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2022

Direktion:

Christian Munch Nielsen

Cecilie Lynge Rydahl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Lejeboligmægleren ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lejeboligmægleren ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Aalborg, den 31. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at formidle udlejning af lejemål og dermed beslægtet virksomhed, herunder administration af lejemål og udvikling af software og programmer hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Lejeboligmægleren ApS er med virkning fra 1. januar 2021 fusioneret med PHAFNV ApS og LBMII ApS med Lejeboligmægleren ApS som fortsættende selskab. Resultatet for 2021 anses som tilfredsstillende. Selskabets ledelse forventer at selskabskapitalen forhøjes til i alt 500.000 kr. i 2022.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.865.811	2.642.833
Personaleomkostninger.....	1	-2.775.640	-1.269.019
Af- og nedskrivninger.....		-5.836	-2.918
DRIFTSRESULTAT		2.084.335	1.370.896
Andre finansielle omkostninger.....		-102.149	-18.339
RESULTAT FØR SKAT		1.982.186	1.352.557
Skat af årets resultat.....	2	-443.599	-306.937
ÅRETS RESULTAT		1.538.587	1.045.620
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	525.000
Ekstraordinært udbytte.....		903.671	657.963
Overført resultat.....		634.916	-137.343
I ALT		1.538.587	1.045.620

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		20.426	26.262
Materielle anlægsaktiver.....		20.426	26.262
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		206.904	48.966
Finansielle anlægsaktiver.....		206.904	48.966
ANLÆGSAKTIVER.....		227.330	75.228
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		839.161	624.359
Udskudte skatteaktiver.....	3	0	3.485
Andre tilgodehavender.....		0	243.525
Periodeafgrænsningsposter.....		65.360	0
Tilgodehavender.....		904.521	871.369
Likvide beholdninger.....		448.938	706.380
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.353.459	1.577.749
AKTIVER.....		1.580.789	1.652.977

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		60.000	50.000
Overført resultat.....		691.855	15.702
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	525.000
EGENKAPITAL.....		751.855	590.702
Hensættelse til udskudt skat.....	3	642	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		642	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		39.620	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		185.974	172.959
Selskabsskat.....		5.472	290.422
Anden gæld.....		597.226	598.894
Kortfristede gældsforpligtelser.....		828.292	1.062.275
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		828.292	1.062.275
PASSIVER.....		1.580.789	1.652.977
Eventualposter mv.	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	0	15.702	525.000	590.702
Forslag til resultatdisponering.....			634.916	903.671	1.538.587
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.200.000	-1.200.000
Ekstraordinært udbytte.....				-903.671	-903.671
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....	10.000	716.237	-675.000	675.000	726.237
Overførsler					
Overført overkurs.....		-716.237	716.237		0
Egenkapital 31. december 2021.....	60.000	0	691.855	0	751.855

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	2	
Løn og gager.....	2.611.290	1.166.339	
Andre omkostninger til social sikring.....	42.414	9.086	
Andre personaleomkostninger.....	121.936	93.594	
	2.775.640	1.269.019	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	439.472	310.422	
Regulering af udskudt skat.....	4.127	-3.485	
	443.599	306.937	
 Hensættelse til udskudt skat			 3
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tilgodehavender og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.			
	2021 kr.	2020 kr.	
Udskudt skat 1. januar.....	-3.485	0	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	4.127	-3.485	
 Udskudt skat 31. december.....	642	-3.485	
 Eventualposter mv.			 4
Eventualforpligtelser			
	2021 kr.	2020 kr.	
Leasingforpligtelser (operationel leasing) forfalder:			
Inden for 1 år.....	60.944	0	
Mellem 1 og 5 år.....	76.181	0	
	137.125	0	
Huslejeforpligtelser med en uopsigelsesperiode på:			
Inden for 1 år.....	305.596	97.000	
Mellem 1 og 5 år.....	939.500	0	
	1.245.096	97.000	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lejeboligmægleren ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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**

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0%

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.