

Lejetbo ApS

Nygade 15A
6920 Videbæk

CVR-nr. 40400397

Årsrapport 2021/22

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 8. februar 2023

Lars Ove Brosbøl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Lejetbo ApS
Nygade 15A
6920 Videbæk

CVR-nr.: 40400397

Direktion

Lars Ove Brosbøl
Peter Sejergaard-Sørensen
Simon Sandberg Ellesen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 198.622 mod DKK 174.917 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 2.867.034.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Lejetbo 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 8. februar 2023

I direktionen

Lars Ove Brosbøl
Direktør

Peter Sejergaard-Sørensen
Direktør

Simon Sandberg Ellesen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Lejetbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lejetbo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Søborg, den 8. februar 2023

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

mne29383

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Direkte omkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsudgifter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	30%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten/andre driftsindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Passiver

Egenkapital

Forhøjelser af anpartskapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger i henhold til en aftale, hvor selskabet har en forpligtelse til at yde levering af services i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste		790.939	705.723
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-246.044	-235.402
Resultat af primær drift		544.895	470.321
Finansielle omkostninger		-123.030	-246.068
Resultat før skat		421.865	224.253
Skat af årets resultat	2	-223.243	-49.336
Årets resultat		198.622	174.917

Resultatdisponering

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	198.622	174.917
Årets resultat	198.622	174.917

Aktiver

	Note	30-09-2022	30-09-2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		13.394.421	13.640.464
Materielle anlægsaktiver	3, 5	13.394.421	13.640.464
Anlægsaktiver		13.394.421	13.640.464
Andre tilgodehavender		0	225.000
Udskudte skatteaktiver	2	0	76.930
Tilgodehavender		0	301.930
Likvide beholdninger		21.381	2.948
Omsætningsaktiver		21.381	304.878
Aktiver i alt		13.415.802	13.945.342

Passiver

	Note	30-09-2022 DKK	30-09-2021 DKK
Virksomhedskapital		2.550.000	2.550.000
Overført resultat		317.034	118.412
Egenkapital		<u>2.867.034</u>	<u>2.668.412</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.605.404	8.779.560
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.183
Deposita		325.920	325.920
Selskabsskat	2	46.313	0
Anden gæld		1.103.400	1.511.700
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.081.037</u>	<u>10.619.363</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		323.096	498.000
Gæld til kreditinstitutter		92.688	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.780	28.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat	2	11.167	111.167
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>467.731</u>	<u>657.567</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.548.768</u>	<u>11.276.930</u>
Passiver i alt		<u>13.415.802</u>	<u>13.945.342</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualaktiver	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. oktober 2020	50.000	-56.505	-6.505
Kapitalforhøjelser	2.500.000	0	2.500.000
Overført via resultatdisponeringen		174.917	174.917
Egenkapital pr. 1. oktober 2021	2.550.000	118.412	2.668.412
Overført via resultatdisponeringen		198.622	198.622
Egenkapital pr. 30. september 2022	2.550.000	317.034	2.867.034

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	246.044	235.402
I alt	246.044	235.402

2. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2021	111.167	-76.930		
Betalt vedrørende tidligere år	-100.000			
Skat af årets resultat	146.313	76.930	223.243	49.336
Betalt acontoskat	-100.000			
Skyldig pr. 30. september 2022	57.480	0		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			223.243	49.336
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Langfristede gældsforpligtelser	46.313			
Kortfristede gældsforpligtelser	11.167			
I alt	57.480	0		

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2020/21
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2021	13.907.454	13.907.454	10.518.990
Tilgang i året	0	0	3.388.464
Kostpris pr. 30. september 2022	13.907.454	13.907.454	13.907.454
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2021	-266.989	-266.989	-31.588
Årets afskrivninger	-246.044	-246.044	-235.402
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2022	-513.033	-513.033	-266.990
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022	13.394.421	13.394.421	13.640.464

Noter, fortsat

4. Langfristede forpligtelser

	<u>30-09-2022</u>	<u>30-09-2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	8.928.500	9.277.560
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.183
Anden gæld	1.103.400	1.511.700
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.031.900</u>	<u>10.791.443</u>
Gæld til realkreditinstitutter	323.096	498.000
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	<u>323.096</u>	<u>498.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.313.020	6.731.000
Gæld, der forfalder efter fem år	<u>7.313.020</u>	<u>6.731.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2021/22</u>	
	<u>Nominel værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	9.676.000	13.394.421

6. Eventualaktiver

	<u>2021/22</u>
	DKK
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af uudnyttede skattemæssige underskud og skattemæssige mindreafskrivninger på driftsmateriel og inventar	<u>130.433</u>

PENNEO

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

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

Lars Ove Brosbøl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-995909816032

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-02-09 16:57:05 UTC

NEM ID 

Simon Sandberg Ellesen

Direktør

Serienummer: 379da218-759f-4259-9fc4-3c4a9085fb14

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-02-11 18:56:01 UTC

Mit  

Peter Sejergaard-Sørensen

Direktør

Serienummer: 6a1c9fd8-3cc2-4e1d-a1e1-3c62a7cbdb7e

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-13 06:33:46 UTC

Mit  

Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-02-13 07:06:41 UTC

NEM ID 

Lars Ove Brosbøl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-995909816032

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-02-13 07:08:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZU6MW-D5F52-OBKAW-C0Y7S-C1MH4-E2TKZ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>