

Lejetbo ApS

Fabriksvej 25
6920 Videbæk

CVR-nr. 40400397

Årsrapport 2022/23

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 12. december 2023

Lars Ove Brosbøl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	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
Fabriksvej 25
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 108.730 mod DKK 198.622 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 2.975.764.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 12. december 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 2022 - 30. september 2023 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 12. december 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

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	30 - 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 nettosalgpris 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. 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.

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	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		872.249	790.939
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-246.044	-246.044
Andre driftsomkostninger		-67.720	0
Resultat af primær drift		558.485	544.895
Finansielle indtægter		72	0
Finansielle omkostninger		-331.430	-123.030
Resultat før skat		227.127	421.865
Skat af årets resultat	2	-118.397	-223.243
Årets resultat		108.730	198.622

Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	108.730	198.622
Årets resultat	108.730	198.622

Aktiver

	Note	30-09-2023	30-09-2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		12.729.007	13.394.421
Materielle anlægsaktiver	3, 5	12.729.007	13.394.421
Anlægsaktiver		12.729.007	13.394.421
Andre tilgodehavender		351.650	0
Periodeafgrænsningsposter		7.048	0
Tilgodehavender		358.698	0
Likvide beholdninger		162.196	21.381
Omsætningsaktiver		520.894	21.381
Aktiver i alt		13.249.901	13.415.802

Passiver

	<u>Note</u>	<u>30-09-2023</u>	<u>30-09-2022</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		2.550.000	2.550.000
Overført resultat		425.764	317.034
Egenkapital		<u>2.975.764</u>	<u>2.867.034</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.487.807	8.605.404
Deposita		325.920	325.920
Selskabsskat	2	105.233	46.313
Anden gæld		1.103.400	1.103.400
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.022.360</u>	<u>10.081.037</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		194.273	323.096
Gæld til kreditinstitutter		0	92.688
Modtagne forudbetalinger fra kunder		27.340	20.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat	2	10.164	11.167
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>251.777</u>	<u>467.731</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.274.137</u>	<u>10.548.768</u>
Passiver i alt		<u>13.249.901</u>	<u>13.415.802</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualaktiver	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. oktober 2021	2.550.000	118.412	2.668.412
Overført via resultatdisponeringen		198.622	198.622
Egenkapital pr. 1. oktober 2022	2.550.000	317.034	2.867.034
Overført via resultatdisponeringen		108.730	108.730
Egenkapital pr. 30. september 2023	2.550.000	425.764	2.975.764

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	246.044	246.044
I alt	<u>246.044</u>	<u>246.044</u>

2. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	
	skat	skat	årets	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK	resultat	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2022	57.480	0		
Betalt vedrørende tidligere år	-47.480			
Skat af årets resultat	118.397	0	118.397	223.243
Betalt acontoskat	-13.000			
Skyldig pr. 30. september 2023	<u>115.397</u>	<u>0</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>118.397</u>	<u>223.243</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Langfristede gældsforpligtelser	105.233			
Kortfristede gældsforpligtelser	10.164			
I alt	<u>115.397</u>	<u>0</u>		

Noter, fortsat

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2021/22
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2022	13.907.454	13.907.454	13.907.454
Afgang i året	-456.664	-456.664	0
Kostpris pr. 30. september 2023	13.450.790	13.450.790	13.907.454
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2022	-513.033	-513.033	-266.989
Årets afskrivninger	-246.044	-246.044	-246.044
Af- og nedskrivninger, afgang i året	37.294	37.294	0
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2023	-721.783	-721.783	-513.033
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023	12.729.007	12.729.007	13.394.421
Salgspris, afgang	351.650	351.650	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-419.370	-419.370	0
Fortjeneste/tab ved afhændelse	-67.720	-67.720	0

4. Langfristede forpligtelser

	30-09-2023	30-09-2022
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	8.682.080	8.928.500
Anden gæld	1.103.400	1.103.400
Gældsforpligtelser i alt	9.785.480	10.031.900
Gæld til realkreditinstitutter	194.273	323.096
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	194.273	323.096
Gæld til realkreditinstitutter	7.560.407	7.313.020
Gæld, der forfalder efter fem år	7.560.407	7.313.020

Noter, fortsat

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2022/23</u>	
	<u>Nominal 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	12.729.007

6. Eventualaktiver

	<u>2022/23</u>
	DKK
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af skattemæssige mindreafskrivninger på grunde og bygninger	<u>175.731</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.”

Simon Sandberg Ellesen

Direktør

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

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-12-12 13:11:47 UTC



Lars Ove Brosbøl

Direktør

Serienummer: ce4561d9-7376-45f1-b0e8-30379ca80600

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-12 13:29:58 UTC



Peter Sejergaard-Sørensen

Direktør

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

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-12-13 15:25:12 UTC



Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a2f8db80-0044-4b4f-b234-e2c0e64d5a8a

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-12-13 19:58:16 UTC



Lars Ove Brosbøl

Dirigent

Serienummer: ce4561d9-7376-45f1-b0e8-30379ca80600

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-12-14 06:55:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4BA0H-LNLP-ZKNLH-MFKOQ-SYEW4-UF0LV

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/validator**