

**Lejligheder.dk ApS  
Dørslundvej 28  
7330 Brande**

**CVR-nummer: 40663509**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 til 31. december 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. juli 2020

---

Bjarke Egeriis Kristensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Lejligheder.dk ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 2. juli 2020

Direktion

Bjarke Egeriis Kristensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Lejligheder.dk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lejligheder.dk ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Ry, den 2. juli 2020

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Ole Martin Mikkelsen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne6353

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udførelse af vedligehold på bygninger, samt udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse. Herunder hoteldrift fra ejendomme Storegade 68, 7300 Brande.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har d. 25. september 2019 underskrevet købsaftale vedr. ejendommen Møllebakken 6, 7330 Brande. Ejendommen overtages af selskabet d. 01. januar 2020, købesummen er betalt pr. 31. december 2019, og indgår i balancen som en forudbetaling i regnskabsposten " Andre tilgodehavender".

Selskabet har igennem regnskabsåret foretaget omfattende renoveringer af ejendommen Storegade 68, Brande som blev totalskadet efter en brand ultimo 2018. Ejendommen er opført med henblik på hoteludlejning/korttidsleje og er færdigrenoveret og ibrugtaget juni 2020.

Der er ikke sket andre væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	<b>2019</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.641.379</b>
1 Personalemkostninger .....	-180.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-165.986
	<b>2.295.393</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>2.295.393</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-142.671
	<b>2.152.722</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.152.722</b>
Andre finansielle indtægter .....	107.635
Andre finansielle omkostninger .....	-1.060.752
	<b>1.199.605</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.199.605</b>
Skat af årets resultat .....	-218.355
	<b>981.250</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>981.250</b>
	<b>981.250</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	981.250
	<b>981.250</b>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>981.250</b>
	<b>981.250</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	<b>2019</b>
Grunde og bygninger .....	10.045.918
Investeringsejendomme .....	54.385.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	21.411
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>64.452.329</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>64.452.329</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	9.750
Andre tilgodehavender .....	1.370.394
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.380.144</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	618.359
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>618.359</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>114.050</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>2.112.553</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>66.564.882</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	<b>2019</b>
Virksomhedskapital.....	1.000.000
Overkurs ved emission .....	12.957.216
Overført resultat.....	981.250
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>14.938.466</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5.308.204
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>	<b>5.308.204</b>
Ansvarlig lånekapital.....	1.300.000
Prioritetsgæld.....	33.719.389
Kreditinstitutter.....	5.129.813
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>40.149.202</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.809.924
Kreditinstitutter.....	2.933.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	233.626
Selskabsskat.....	272.052
Anden gæld .....	919.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.169.010</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE .....</b>	<b>46.318.212</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>66.564.882</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	



## NOTER

	2019
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Antal personer beskæftiget .....	1
Lønninger .....	180.000
	<u>180.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital .....	0	1.300.000	0	1.300.000
Prioritetsgæld.....	35.928.076	35.027.128	1.307.739	27.111.233
Kreditinstitutter.....	6.633.320	5.631.998	502.185	303.785
	<u>42.561.396</u>	<u>41.959.126</u>	<u>1.809.924</u>	<u>28.715.018</u>

## NOTER

2019

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 35.027 er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 64.586.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter er der afgivet pant i følgende ejendomme:

Møllebakken 4	ejerpantebrev	225 tkr.	Den Jyske Sparekasse Prioritet 2 - Handelsbanken
Storegade 4, 2.th.	ejerpantebrev	800 tkr.	Den Jyske Sparekasse
Storegade 68	ejerpantebrev	800 tkr.	Den Jyske Sparekasse
Torvegade 21	ejerpantebrev	800 tkr.	Den Jyske Sparekasse
Jernbanegade 6	ejerpantebrev	6.000 tkr.	Den Jyske Sparekasse
Bjerglide 23	ejerpantebrev	400 tkr.	Handelsbanken
Blichersvej 37D, 1.	ejerpantebrev	300 tkr.	Handelsbanken
Dørslundvej 28	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Handelsbanken
Kastanie Alle 11	ejerpantebrev	835 tkr.	Handelsbanken
Nørregade 13A	ejerpantebrev	577 tkr.	Handelsbanken
Mylius- Erichsensvej 38	ejerpantebrev	400 tkr.	Handelsbanken
Præstelunden 4A	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Handelsbanken
Vejlevej 2	ejerpantebrev	400 tkr.	Handelsbanken
Lægårdsvej 21	ejerpantebrev	1500 tkr.	Handelsbanken
Fonnesbechsgade 15	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Nykredit Bank Prioritet 2 - Handelsbanken
Lollandsgade 15	ejerpantebrev	500 tkr.	Nykredit Bank Prioritet 2 - Handelsbanken
Præstelunden 15	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Nykredit Bank Prioritet 2 - Handelsbanken
Vejlevej 97	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Nykredit Bank Prioritet 2 - Handelsbanken
Stadion Allé 16	ejerpantebrev	1.600 tkr.	Sparekassen Thy Prioritet 2 - Handelsbanken
Nørregade 13A	ejerpantebrev	3 tkr.	Ejerlejl forening
Dørslundvej 14A	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Handelsbanken
Dørslundvej 14B	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Handelsbanken
Dørslundvej 14C	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Handelsbanken

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der afgivet pant i følgende:

3.000 tkr. i driftsinventar, simple fordringer, drivmidler, brugte køretøjer og varelager, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 31.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lejligheder.dk ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter ligeledes indtægter fra hoteldrift og huslejeindtægter, samt ejendommenes driftsomkostninger som omfatter udgifter til drift af hotel, samt ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse vedr. udlejningsejendommene.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0
Bygninger	40 år	3.000 tkr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

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

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

I åbningsbalancen er alle ejendomme vurderet at EDC Brande som har besigtiget ejendommene og gennemgået lejekontrakter mv. Følgende principper er anvendt ved vurderingerne.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investerings ejendomme med 3 eller flere lejemål er dagsværdi efter afkastmetoden - opgjort med en forretningspct. på 5,5-8,00% ejendommene er beliggende i Midtjylland.

Investerings ejendomme med 2 eller færre lejligheder er opgjort med basis i referenceejendomme solgt i samme område og i samme stand. Årsagen til at vurderingsprincippet er referenceejendomme for denne gruppe og ikke afkastmetoden er begrundet i at ejendommene vil kunne frigøres til salg i alm. handel inden for en kortere periode.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bjarke Egeriis Kristensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-259372822777  
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2020 kl.: 12:01:21  
Underskrevet med NemID

## Bjarke Egeriis Kristensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-259372822777  
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2020 kl.: 12:01:21  
Underskrevet med NemID

## Ole Martin Mikkelsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1136297722405  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2020 kl.: 10:55:43  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 53939c62kWJ240086040