

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

**CVR-nummer: 40663509**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 til 30. september 2020**

This document has esignatur Agreement-ID: 67c3fa75Hng241922242

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. marts 2021

---

Bjarke Egeriis Kristensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 30. september 2020**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 2020 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 9. marts 2021

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 - 30. september 2020 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 9. marts 2021

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 igennem regnskabsåret fortsat 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

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre 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 - 30. SEPTEMBER 2020**

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.266.196</b>	<b>2.237.452</b>
1 Personaleomkostninger .....	0	-180.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-171.013	-165.986
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.095.183</b>	<b>1.891.466</b>
Andre finansielle indtægter .....	592.321	107.040
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	15.396	0
Andre finansielle omkostninger .....	-566.787	-798.901
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.136.113</b>	<b>1.199.605</b>
Skat af årets resultat .....	-190.508	-218.355
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>945.605</b>	<b>981.250</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	945.605	981.250
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>945.605</b>	<b>981.250</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020**  
**AKTIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Grunde og bygninger .....	11.615.619	10.045.918
Investeringsejendomme .....	55.298.440	54.385.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	13.382	21.411
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>66.927.441</b>	<b>64.452.329</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>66.927.441</b>	<b>64.452.329</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	9.750
Andre tilgodehavender .....	1.208.319	1.456.679
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.208.319</b>	<b>1.466.429</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	618.359	618.359
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>	<b>618.359</b>	<b>618.359</b>
Likvide beholdninger .....	28.663	27.765
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.855.341</b>	<b>2.112.553</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>68.782.782</b>	<b>66.564.882</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020**  
**PASSIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital.....	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission .....	0	12.957.216
Overført resultat.....	14.884.071	981.250
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>15.884.071</b>	<b>14.938.466</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5.289.778	5.308.204
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>5.289.778</b>	<b>5.308.204</b>
Ansvarlig lånekapital .....	1.300.000	1.300.000
Prioritetsgæld.....	32.239.343	33.719.389
Kreditinstitutter.....	4.470.376	5.129.813
Selskabsskat.....	208.934	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>38.218.653</b>	<b>40.149.202</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.957.678	1.809.924
Kreditinstitutter.....	3.022.893	2.933.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	208.443	233.626
Selskabsskat.....	272.052	272.052
Anden gæld .....	3.929.214	919.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9.390.280</b>	<b>6.169.010</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>47.608.933</b>	<b>46.318.212</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>68.782.782</b>	<b>66.564.882</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## NOTER

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	0	180.000
	<u>0</u>	<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 .....	1.300.000	1.300.000	0	1.300.000
Prioritetsgæld.....	35.027.128	33.681.174	1.441.831	25.615.611
Kreditinstitutter.....	5.631.998	4.986.223	515.847	280.646
Selskabsskat.....	0	208.934	0	0
	<u>41.959.126</u>	<u>40.176.331</u>	<u>1.957.678</u>	<u>27.196.257</u>

## NOTER

2020

2019

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr.33.681 er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020 udgør tkr. 66.914.

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

Møllebakken 4	ejerpantebrev	225 tkr.	Vestjysk Bank Prioritet 2 - Handelsbanken
Storegade 4, 2.th.	ejerpantebrev	800 tkr.	Vestjysk Bank
Storegade 68	ejerpantebrev	800 tkr.	Vestjysk Bank
Torvegade 21	ejerpantebrev	800 tkr.	Vestjysk Bank
Jernbanegade 6	ejerpantebrev	6.000 tkr.	Vestjysk Bank
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
Mylus- Erichsensvej 38	ejerpantebrev	400 tkr.	Handelsbanken
Præstelunden 4A	ejerpantebrev	1.000 tkr.	Handelsbanken
Vejlevej 2	ejerpantebrev	400 tkr.	Handelsbanken
Lægårdvej 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 og varelager, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 30. september 2020 udgør tkr. 13.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lejligheder.dk ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. januar - 31. december 2020 til 1. januar - 30. september 2020. Balancedagen er herefter 30. september 2020. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncern omstændigheder.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 30. september 2020. Som sammenligningstal er perioden 01. januar - 31. december 2019 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

#### Driftsomkostninger

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

#### Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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	3.500 tkr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme 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.

### **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 gældsmetode 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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.

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: 15-03-2021 kl.: 07:15:41  
Underskrevet med NemID

## Bjarke Egeriis Kristensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-259372822777  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 07:15:41  
Underskrevet med NemID

## Ole Martin Mikkelsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1136297722405  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 08:25:39  
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: 67c3fa75Hng241922242