

LEJE-INVEST ApS

**Kronhjorten 15
9530 Støvring**

CVR-nr. 40 90 58 39

Årsrapport for 2021/22

(3. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. december 2022

Jesper Bjørn Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for LEJE-INVEST 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. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 29. december 2022

Direktion

Jesper Bjørn Larsen
direktør

Leon Hellum Coltau
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LEJE-INVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LEJE-INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 29. december 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Henrik Nordentoft Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34493

Selskabsoplysninger

Selskabet

LEJE-INVEST ApS
Kronhjorten 15
9530 Støvring

CVR-nr.: 40 90 58 39

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 30. oktober 2019

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Rebild

Direktion

Jesper Bjørn Larsen, direktør
Leon Hellum Coltau, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med byggeri af ejendomme og udlejning af samme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 15.920, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 13.535.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort opførelse af 4 rækkehuse samt renovering af en tilkøbt ejendom. Rækkehusene og den tilkøbte ejendom er på balancedagen fuldt udlejet, og ledelsen forventer en positiv drift for det kommende regnskabsår. Selskabets kapitalejere og ultimative kapitalejere har for det kommende regnskabsår afgivet støtteerklæring om, at deres mellemværende med selskabet ikke skal nedbringes.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEJE-INVEST ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med forfald, og periodiseres frem til balancedagen.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 til netto realisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		195.518	-31.792
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-45.078	0
Resultat før finansielle poster		150.440	-31.792
Finansielle omkostninger		-128.544	0
Resultat før skat		21.896	-31.792
Skat af årets resultat		-5.976	6.103
Årets resultat		15.920	-25.689
Overført resultat		15.920	-25.689
		15.920	-25.689

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		5.800.842	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>3.056.797</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.800.842</u>	<u>3.056.797</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.800.842</u>	<u>3.056.797</u>
Andre tilgodehavender		1.117	3.750
Udskudt skatteaktiv		<u>4.836</u>	<u>10.812</u>
Tilgodehavender		<u>5.953</u>	<u>14.562</u>
Likvide beholdninger		<u>4.560</u>	<u>4.460</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.513</u>	<u>19.022</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.811.355</u></u>	<u><u>3.075.819</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-26.465	-42.385
Egenkapital		13.535	-2.385
Gæld til realkreditinstitutter		3.894.025	0
Andre kreditinstitutter		649.944	0
Selskabsdeltagere og ledelse		919.874	0
Langfristede gældsforpligtelser	1	5.463.843	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	168.500	0
Kreditinstitutter		468	2.762.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	175.966
Anden gæld		160.009	139.914
Kortfristede gældsforpligtelser		333.977	3.078.204
Gældsforpligtelser i alt		5.797.820	3.078.204
Passiver i alt		5.811.355	3.075.819
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	2		
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.039.525	145.500	3.353.625
Andre kreditinstitutter	0	649.944	23.000	524.944
Selskabsdeltagere og ledelse	0	919.874	0	0
	0	5.609.343	168.500	3.878.569

2 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort opførelse af 4 rækkehuse samt reovering af en tilkøbt ejendom. Rækkehusene og den tilkøbte ejendom er på balancedagen fuldt udlejet, og ledelsen forventer en positiv drift for det kommende regnskabsår. Selskabets kapitalejere og ultimative kapitalejere har for det kommende regnskabsår afgivet støtteerklæring om, at deres mellemværende med selskabet ikke skal nedbringes.

3 Eventualforpligtelser

Årets indregnede renter i materielle anlægsaktiver under udførelse udgør kr. 30.637.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.185.025 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.800.842 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 673.412 kr., er der givet ejerpantebreve på 420.000 kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør 5.800.842 kr.

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.

Jesper Bjørn Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leon Hellum Coltau

Direktør

ID: 1569b4d9-3618-43db-9130-b43ce224a8a6

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2022 kl.: 13:53:28

Underskrevet med MitID



Leon Hellum Coltau

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Bjørn Larsen

Direktør

ID: 1ba0d10a-129d-4782-a36f-49b359e68719

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2022 kl.: 13:47:07

Underskrevet med MitID



Henrik Nordentoft Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Nordentoft Jensen

Revisor

ID: 64335849

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2022 kl.: 13:54:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Bjørn Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Bjørn Larsen

Dirigent

ID: 1ba0d10a-129d-4782-a36f-49b359e68719

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2022 kl.: 13:57:35

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 476dd0zpkSh249001651

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.