

LEJE-INVEST ApS

**Kidholm 10
9310 Vodskov**

CVR-nr. 40 90 58 39

Årsrapport for 2022/23

(4. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. oktober 2023

Jesper Bjørn Larsen
dirigent

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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

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

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 16. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 16. oktober 2023

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Henrik Nordentoft Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34493

Selskabet

LEJE-INVEST ApS
Kidholm 10
9310 Vodskov

CVR-nr.: 40 90 58 39

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 30. oktober 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Rebild

Direktion

Jesper Bjørn Larsen, direktør
Leon Hellum Coltau, direktør

Revisor

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 135.354, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 148.890.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for LEJE-INVEST ApS for 2022/23 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 2022/23 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.

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 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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 leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		370.340	195.518
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-67.372</u>	<u>-45.078</u>
Resultat før finansielle poster		302.968	150.440
Finansielle indtægter		15	0
Finansielle omkostninger		<u>-130.466</u>	<u>-128.544</u>
Resultat før skat		172.517	21.896
Skat af årets resultat		<u>-37.163</u>	<u>-5.976</u>
Årets resultat		<u>135.354</u>	<u>15.920</u>
Overført resultat		<u>135.354</u>	<u>15.920</u>
		<u>135.354</u>	<u>15.920</u>

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		5.846.856	5.800.842
Materielle anlægsaktiver		5.846.856	5.800.842
Anlægsaktiver i alt		5.846.856	5.800.842
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.875	0
Andre tilgodehavender		8.215	1.117
Udskudt skatteaktiv		5.535	4.836
Periodeafgrænsningsposter		8.610	0
Tilgodehavender		25.235	5.953
Likvide beholdninger		16.163	4.560
Omsætningsaktiver i alt		41.398	10.513
Aktiver i alt		5.888.254	5.811.355

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		108.890	-26.465
Egenkapital		<u>148.890</u>	<u>13.535</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.751.937	3.894.025
Andre kreditinstitutter		654.625	649.944
Selskabsdeltagere og ledelse		965.867	919.874
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>5.372.429</u>	<u>5.463.843</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	154.800	168.500
Kreditinstitutter		0	468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.523	5.000
Selskabsskat		37.862	0
Anden gæld		145.900	160.009
Periodeafgrænsningsposter		20.850	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>366.935</u>	<u>333.977</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.739.364</u>	<u>5.797.820</u>
Passiver i alt		<u>5.888.254</u>	<u>5.811.355</u>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Antal ansatte	4		

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.039.525	3.901.937	150.000	3.250.077
Andre kreditinstitutter	649.944	659.425	4.800	635.000
Selskabsdeltagere og ledelse	919.874	965.867	0	0
	<u>5.609.343</u>	<u>5.527.229</u>	<u>154.800</u>	<u>3.885.077</u>

2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.901.937 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.846.856 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 659.425 kr., er der givet ejerpantebreve på 420.000 kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør 5.846.856 kr.

4 Antal ansatte

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>