

LEJE-INVEST ApS

**Kronhjorten 15
9530 Støvring**

CVR-nr. 40 90 58 39

**Årsrapport for 2020/21
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. oktober 2021

Leon Hellum Coltau
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 1. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 1. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 30. oktober 2019

Regnskabsår: 2. 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 2020/21 udviser et underskud på kr. 25.689, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.385.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Rækkehusene forventes færdiggjort inden udgangen af 2021. Selskabet har efter balancedagen købt en naboejendom, der er fuldt udlejet. Selskabet har pt. udlejet 1 ud af de 4 rækkehuse, og forventer fuld udlejning efter endt opførelse. Selskabet har modtaget tilsagn om slutfinansiering fra kredit- og realkreditinstitut.

Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEJE-INVEST ApS for 2020/21 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 2020/21 er aflagt i kr.

Sidste år var selskabets første regnskabsår. Sammenligningstal for resultatopgørelse og tilhørende noter vedrører en periode på 8 måneder.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsobjekter under udførelse indregnes og måles til kostpris frem til tidspunktet, hvor aktivet er færdiggjort og klar til at blive taget i brug.

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.

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.

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 acontoskatte.

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 under-skud, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 af varer og tjenesteydelser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-31.792	-21.288
Bruttoresultat		-31.792	-21.288
Finansielle omkostninger		0	-117
Resultat før skat		-31.792	-21.405
Skat af årets resultat		6.103	4.709
Årets resultat		-25.689	-16.696
Overført resultat		-25.689	-16.696
		-25.689	-16.696

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		3.056.797	649.480
Materielle anlægsaktiver		<u>3.056.797</u>	<u>649.480</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.056.797</u>	<u>649.480</u>
Andre tilgodehavender		3.750	3.750
Udskudt skatteaktiv		10.812	4.709
Tilgodehavender		<u>14.562</u>	<u>8.459</u>
Likvide beholdninger		<u>4.460</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.022</u>	<u>8.459</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.075.819</u></u>	<u><u>657.939</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-42.385	-16.696
Egenkapital		-2.385	23.304
Kreditinstitutter		2.762.324	409.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.310	0
Anden gæld		122.570	225.040
Kortfristede gældsforpligtelser		3.078.204	634.635
Gældsforpligtelser i alt		3.078.204	634.635
Passiver i alt		3.075.819	657.939
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Årets resultat og egenkapital er negativ.

Rækkehusene forventes færdiggjort inden udgangen af 2021. Selskabet har efter balancedagen købt en naboejendom, der er fuldt udlejet. Selskabet har pt. udlejet 1 ud af de 4 rækkehuse, og forventer fuld udlejning efter endt opførelse. Selskabet har modtaget tilsagn om slutfinansiering fra kredit- og realkreditinstitut.

Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

2 Eventualforpligtelser

Årets indregnede renter i materielle anlægsaktiver under udførelse udgør kr. 41.731.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 2.762.324 kr., er der givet ejerpantebrev på 3.200.000 kr. i materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør 3.056.797 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.

Leon Hellum Coltau

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-437707343304
Tidspunkt for underskrift: 01-10-2021 kl.: 15:07:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Bjørn Larsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-684630865803
Tidspunkt for underskrift: 01-10-2021 kl.: 10:43:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Nordentoft Jensen

Som Revisor
RID: 64335849
Tidspunkt for underskrift: 01-10-2021 kl.: 23:43:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Leon Hellum Coltau

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-437707343304
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2021 kl.: 11:04:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.