

Lej og Bo ApS

Syberglunden 6
5300 Kerteminde

CVR.nr.: 43 33 43 60

ÅRSRAPPORT 2022/2023

Regnskabsperiode: 16/6 2022 - 30/6 2023

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
22. december 2023

Bo Groth Kønig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 16/6 2022 - 30/6 2023	9.
Balance pr. 30/6 2023	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

Lej og Bo ApS
Syberglunden 6
5300 Kerteminde

CVR.nr.: 43 33 43 60

Regnskabsperiode: 16/6 2022 - 30/6 2023

Stiftelsesdato: 16/6 2022

Direktion

Bo Groth Kønig
Leo Mørck Christensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 16. juni 2022 - 30. juni 2023 for Lej og Bo ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. juni 2022 - 30. juni 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Regnskab.dk ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 22. december 2023

Direktion

.....
Bo Groth Kønig

.....
Leo Mørck Christensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme eller anden beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes en positiv udvikling i såvel omsætning som resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022/2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen, forudbetalt leje, depositum og acountobetaling er modtaget inden årets udgang. Omsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver 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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	30-50 år	50-70 %

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 16/6 2022 - 30/6 2023

Note		<u>2022/2023</u> (13 mdr.)
	BRUTTOFORTJENESTE	245.202
1	Personaleomkostninger	0
2	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-30.597</u>
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	214.605
	Andre finansielle omkostninger	<u>-308.130</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-93.525
3	Skat af årets resultat	<u>-7.107</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-100.632</u>
	 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Overført resultat	<u>-100.632</u>
	I ALT	<u>-100.632</u>

Balance pr. 30/6 2023
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2022/2023</u>
2	Grunde og bygninger	<u>6.937.017</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.937.017</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.937.017</u>
	Udskudt skatteaktiv	<u>6.731</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.731</u>
	Likvide beholdninger	<u>253.748</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>260.479</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.197.496</u>

Balance pr. 30/6 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>-100.632</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>-60.632</u>
4 Gæld til kreditinstitutter	4.596.278
Modtagne forudbetalinger fra kunder	202.960
Skyldig selskabsskat	<u>14.446</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.813.684</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	239.345
Gæld til kapitalinteresser	2.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>205.099</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.444.444</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.258.128</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.197.496</u>
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022/2023

	<u>16/6 2022</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/06 2023</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	0	40.000
Overført resultat	0	0	0	-100.632	-100.632
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-100.632</u>	<u>-60.632</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger	2022/2023
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>
Der er ikke udbetalt løn i året.	
Note 2 - Anlægsaktiver	2022/2023
Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris 16. juni 2022	<u>0</u>
Tilgang	6.967.614
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>6.967.614</u>
Afskrivninger 16. juni 2022	0
Afskrivninger vedrørende afgang	0
Årets afskrivninger	<u>30.597</u>
Afskrivninger 30. juni 2023	<u>30.597</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>6.937.017</u>
Afskrivninger:	2022/2023
Grunde og bygninger	<u>30.597</u>
Afskrivninger i alt	<u>30.597</u>
Note 3 - Skat	2022/2023
Skat af årets resultat:	
Skat af årets skattepligtige indkomst	13.838
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-6.731</u>
	<u>7.107</u>
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser	2022/2023
Prioritetsgæld I	<u>4.835.623</u>
Gæld i alt	4.835.623
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-239.345</u>
Langfristet gæld	<u>4.596.278</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>3.571.437</u>
Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for lån i DLR Kredit A/S er der udstedt realkreditpantebrev på tkr. 5.030 i ejendomme matr.nr. 6r, 6q og 6p Højby By, Højby	