

Lejetbo ApS

Fabriksvej 25
6920 Videbæk

CVR-nr. 40400397

Årsrapport 2023/24

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 8. november 2024

Lars Ove Brosbøl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Lejetbo ApS
Fabriksvej 25
6920 Videbæk

CVR-nr.: 40400397

Direktion

Lars Ove Brosbøl
Peter Sejergaard-Sørensen
Simon Sandberg Ellesen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 62.855 mod DKK 108.730 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 3.038.619.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Lejetbo 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 8. november 2024

I direktionen

Lars Ove Brosbøl
Direktør

Peter Sejergaard-Sørensen
Direktør

Simon Sandberg Ellesen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Lejetbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lejetbo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Søborg, den 8. november 2024

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst
Statsautoriseret revisor
mne29383

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Direkte omkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsudgifter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	30%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten/andre driftsindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger i henhold til en aftale, hvor selskabet har en forpligtelse til at yde levering af services i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste		850.355	872.249
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-235.389	-246.044
Andre driftsomkostninger		0	-67.720
Resultat af primær drift		614.966	558.485
Finansielle indtægter		0	72
Finansielle omkostninger		-468.670	-331.430
Resultat før skat		146.296	227.127
Skat af årets resultat	2	-83.441	-118.397
Årets resultat		62.855	108.730

Resultatdisponering

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	62.855	108.730
Årets resultat	62.855	108.730

Aktiver

	Note	30-09-2024	30-09-2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		12.493.618	12.729.007
Materielle anlægsaktiver	3, 5	12.493.618	12.729.007
Anlægsaktiver		12.493.618	12.729.007
Andre tilgodehavender		7.157	351.650
Periodeafgrænsningsposter		14.045	7.048
Tilgodehavender		21.202	358.698
Likvide beholdninger		124.492	162.196
Omsætningsaktiver		145.694	520.894
Aktiver i alt		12.639.312	13.249.901

Passiver

	<u>Note</u>	<u>30-09-2024</u>	<u>30-09-2023</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		2.550.000	2.550.000
Overført resultat		488.619	425.764
Egenkapital		<u>3.038.619</u>	<u>2.975.764</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.280.859	8.487.807
Deposita		319.720	325.920
Selskabsskat	2	0	105.233
Anden gæld		703.400	1.103.400
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>9.303.979</u>	<u>10.022.360</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		201.903	194.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.988	27.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat	2	47.823	10.164
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>296.714</u>	<u>251.777</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.600.693</u>	<u>10.274.137</u>
Passiver i alt		<u>12.639.312</u>	<u>13.249.901</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualaktiver	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. oktober 2022	2.550.000	317.034	2.867.034
Overført via resultatdisponeringen		108.730	108.730
Egenkapital pr. 1. oktober 2023	2.550.000	425.764	2.975.764
Overført via resultatdisponeringen		62.855	62.855
Egenkapital pr. 30. september 2024	2.550.000	488.619	3.038.619

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	235.389	246.044
I alt	<u>235.389</u>	<u>246.044</u>

2. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	
	skat	skat	årets	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK	resultat	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2023	115.397	0		
Betalt vedrørende tidligere år	-130.015			
Skat af årets resultat	83.441	0	83.441	118.397
Betalt acontoskat	-21.000			
Skyldig pr. 30. september 2024	<u>47.823</u>	<u>0</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>83.441</u>	<u>118.397</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristede gældsforpligtelser	47.823			
I alt	<u>47.823</u>	<u>0</u>		

Noter, fortsat

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2022/23
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2023	13.450.790	13.450.790	13.907.454
Afgang i året	0	0	-456.664
Kostpris pr. 30. september 2024	13.450.790	13.450.790	13.450.790
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2023	-721.783	-721.783	-513.033
Årets afskrivninger	-235.389	-235.389	-246.044
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	37.294
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2024	-957.172	-957.172	-721.783
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2024	12.493.618	12.493.618	12.729.007
Salgspris, afgang	0	0	351.650
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	-419.370
Fortjeneste/tab ved afhændelse	0	0	-67.720

4. Langfristede forpligtelser

	30-09-2024	30-09-2023
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	8.482.762	8.682.080
Anden gæld	703.400	1.103.400
Gældsforpligtelser i alt	9.186.162	9.785.480
Gæld til realkreditinstitutter	201.903	194.273
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	201.903	194.273
Gæld til realkreditinstitutter	7.310.830	7.560.407
Gæld, der forfalder efter fem år	7.310.830	7.560.407

Noter, fortsat

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2023/24	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	9.676.000	12.493.618

6. Eventualaktiver

	2023/24
	DKK
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af skattemæssige mindreafskrivninger på grunde og bygninger	203.787

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Ove Brosbøl

Direktør

Serienummer: ce4561d9-7376-45f1-b0e8-30379ca80600

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-11-12 08:03:06 UTC



Peter Sejergaard-Sørensen

Direktør

Serienummer: 6a1c9fd8-3cc2-4e1d-a1e1-3c62a7cbdb7e

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-11-14 05:17:14 UTC



Simon Sandberg Ellesen

Direktør

Serienummer: 379da218-759f-4259-9fc4-3c4a9085fb14

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-15 05:46:51 UTC



Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a2f8db80-0044-4b4f-b234-e2c0e64d5a8a

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-11-15 07:13:36 UTC



Lars Ove Brosbøl

Dirigent

Serienummer: ce4561d9-7376-45f1-b0e8-30379ca80600

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-11-15 07:16:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: WQA7-OILFA-ZDNCH-3UWLX-VAYPE-7V8V4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**