

**Lejetbo ApS**

Nygade 15A  
6920 Videbæk

CVR-nr. 40400397

**Årsrapport 2020/21**

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,  
den 29. november 2021

---

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  
Nygade 15A  
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 174.917. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 2.668.412.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabet 2021/22.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 26. november 2021

### 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 2020 - 30. september 2021 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 26. november 2021

#### 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

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Direkte omkostninger" samt "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsudgifter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Salgsomkostninger
- Administrationsomkostninger

### 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.

### 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 og andre driftsomkostninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Egenkapital

Forhøjelser af selskabskapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. 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 nettorealisationsværdi.

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 kapitaliseret 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>705.723</b>	<b>123.714</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-235.402	-31.588
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>470.321</b>	<b>92.126</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-246.068	-163.730
<b>Resultat før skat</b>		<b>224.253</b>	<b>-71.604</b>
Skat af årets resultat	2	-49.336	15.099
<b>Årets resultat</b>		<b>174.917</b>	<b>-56.505</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	174.917	-56.505
<b>Årets resultat</b>	<b>174.917</b>	<b>-56.505</b>

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30-09-2021</u>	<u>30-09-2020</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		13.640.464	10.487.402
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3, 5	<u>13.640.464</u>	<u>10.487.402</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>13.640.464</u>	<u>10.487.402</u>
Andre tilgodehavender		225.000	0
Udskudte skatteaktiver	2	76.930	15.099
<b>Tilgodehavender</b>		<u>301.930</u>	<u>15.099</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.948</u>	<u>21.887</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>304.878</u>	<u>36.986</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>13.945.342</u>	<u>10.524.388</u>

## Passiver

	Note	30-09-2021	30-09-2020
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		2.550.000	50.000
Overført resultat		118.412	-56.505
<b>Egenkapital</b>		<b>2.668.412</b>	<b>-6.505</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.779.560	1.105.033
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.183	19.958
Anden gæld		1.837.620	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.619.363</b>	<b>2.624.991</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		498.000	63.000
Gæld til kreditinstitutter		0	5.254.382
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	373.520
Selskabsskat	2	111.167	0
Anden gæld		0	2.215.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>657.567</b>	<b>7.905.902</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.276.930</b>	<b>10.530.893</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.945.342</b>	<b>10.524.388</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. april 2019	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponeringen		-56.505	-56.505
<b>Egenkapital pr. 1. oktober 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>-56.505</b>	<b>-6.505</b>
Kapitalforhøjelser	2.500.000	0	2.500.000
Overført via resultatdisponeringen		174.917	174.917
<b>Egenkapital pr. 30. september 2021</b>	<b>2.550.000</b>	<b>118.412</b>	<b>2.668.412</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	235.402	31.588
<b>I alt</b>	<b>235.402</b>	<b>31.588</b>

### 2. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2019/20
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2020	0	-15.099		
Skat af årets resultat	111.167	-61.831	49.336	-15.099
<b>Skyldig pr. 30. september 2021</b>	<b>111.167</b>	<b>-76.930</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>49.336</b>	<b>-15.099</b>
<b>Som er indregnet således i balancen:</b>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-76.930		
Kortfristede gældsforpligtelser	111.167			
<b>I alt</b>	<b>111.167</b>	<b>-76.930</b>		

## Noter

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>I alt</b>	<b>2019/20</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2020	10.518.990	10.518.990	0
Tilgang i året	3.388.464	3.388.464	10.518.990
<b>Kostpris pr. 30. september 2021</b>	<b>13.907.454</b>	<b>13.907.454</b>	<b>10.518.990</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2020	-31.588	-31.588	0
Årets afskrivninger	-235.402	-235.402	-31.588
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2021</b>	<b>-266.990</b>	<b>-266.990</b>	<b>-31.588</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021</b>	<b>13.640.464</b>	<b>13.640.464</b>	<b>10.487.402</b>

### 4. Langfristede forpligtelser

	<b>30-09-2021</b>	<b>30-09-2020</b>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	9.277.560	1.168.033
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.183	19.958
Anden gæld	1.837.620	1.500.000
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.117.363</b>	<b>2.687.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter	498.000	63.000
<b>Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)</b>	<b>498.000</b>	<b>63.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.731.000	852.000
<b>Gæld, der forfalder efter fem år</b>	<b>6.731.000</b>	<b>852.000</b>

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2020/21

	<u>Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	9.676.000	13.541.034

### 6. Eventualforpligtelser

Lejetbo ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

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

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

## Peter Sejergaard-Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-086751610575

IP: 178.157.xxx.xxx

2021-11-29 19:42:05 UTC

NEM ID 

## Simon Sandberg Ellesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-669200268226

IP: 178.157.xxx.xxx

2021-11-29 20:33:54 UTC

NEM ID 

## Lars Ove Brosbøl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-995909816032

IP: 87.56.xxx.xxx

2021-11-30 15:51:54 UTC

NEM ID 

## Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-11-30 16:41:58 UTC

NEM ID 

## Lars Ove Brosbøl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-995909816032

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-11-30 18:34:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZTJE6-XQJK7-XBKVK-4QAUE-MDKFD-DFFPW

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](mailto: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/validate>