
Lejligheder.dk ApS

CVR-nr.: 40663509

Juuls Vej 15
7442 Engesvang

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/03/2026

Bjarke Egeriis Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Lejligheder.dk ApS
Juuls Vej 15
7442 Engesvang
e-mailadresse: bk@v85.dk
CVR-nr.: 40663509
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

Revisor Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab
Ellemosen 9
8680 Ry
DK Danmark
CVR-nr.: 26267439
P-enhed: 1004377142

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Lejligheder.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 20/03/2026

Direktion

Bjarke Egeriis Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lejligheder.dk ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lejligheder.dk ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ry, den 20/03/2026

Ole Martin Mikkelsen, mne6353
Registreret Revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udførelse af vedligehold på bygninger, samt udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse. Herunder hoteldrift fra ejendomme Storegade 68, 7300 Brande.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Kapitalejeren har i regnskabsåret indskudt kr. 4.989.603 til udligning af negativ indskudskonto ifm. den skattefrie omdannelse pr 1. september 2019. Beløbet er indregnet i regnskabsposten frie reserver, overført resultat ultimo.

Udlejningsejendomme er pr. 30. september 2025 indregnet til anslået salgspris. Udbudspriserne er fastsat af en lokal ejendomsmægler. Den samlede regulering af investeringsejendomme udgør netto en nedskrivning på kr. 7.940.000.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Selskabet har sat alle ejendomme til salg i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

Årsregnskabet for Lejligheder.dk ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter ligeledes indtægter fra hoteldrift og huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fredskov Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0
Bygninger	40 år	3.500 tkr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 pr. enhed 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 i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendommene er vurderet af en lokal ejendomsmægler som har besigtiget ejendommene og gennemgået lejekontrakter mv. Følgende principper er anvendt ved vurderingerne.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-150.015	-80.819
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.428	-132.428
Resultat af ordinær primær drift		-282.443	-213.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.940.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		71.956	118.746
Andre finansielle indtægter		354.836	204.969
Andre finansielle omkostninger		-202.221	-206.293
Ordinært resultat før skat		-7.997.872	-95.825
Skat af årets resultat		1.819.539	58.100
Årets resultat		-6.178.333	-37.725
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.178.333	-37.725
I alt		-6.178.333	-37.725

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.463.686	6.596.114
Investeringsjendomme		46.145.000	54.085.000
Materielle anlægsaktiver i alt		52.608.686	60.681.114
Anlægsaktiver i alt		52.608.686	60.681.114
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.354.980	2.531.788
Andre tilgodehavender		10.466.736	4.525.424
Tilgodehavender i alt		11.821.716	7.057.212
Likvide beholdninger		68.350	39.423
Omsætningsaktiver i alt		11.890.066	7.096.635
AKTIVER I ALT		64.498.752	67.777.749

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		16.677.619	17.866.349
Egenkapital i alt		17.677.619	18.866.349
Hensættelse til udskudt skat		2.402.586	4.203.608
Hensatte forpligtelser i alt		2.402.586	4.203.608
Gæld til realkreditinstitutter		32.646.777	33.848.297
Ansvarlig lånekapital		0	1.300.000
Deposita		121.140	33.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	32.767.917	35.181.297
Gæld til realkreditinstitutter		1.101.960	948.865
Gæld til banker		1.561.852	634.328
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.675	32.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		546.304	404.739
Skyldig selskabsskat		0	1.248.764
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.636.853	6.248.044
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		782.986	9.705
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.650.630	9.526.495
Gældsforpligtelser i alt		44.418.547	44.707.792
PASSIVER I ALT		64.498.752	67.777.749

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	33.748.737	1.101.960	32.646.777	28.379.066
Deposita	121.140	0	121.140	0
	33.869.877	1.101.960	32.767.917	28.379.066

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som Fredskov Holding ApS [administrationsselskab] hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr.34.150 er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025 udgør tkr. 52.609.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter er der afgivet pant i følgende ejendomme:

Storegade 68/Møllebakken 3B	ejerpantebrev 4.000 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Vejlevej 2	ejerpantebrev 500 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Møllebakken 4	ejerpantebrev 225 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Jernbanegade 6	ejerpantebrev 5.219 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Bjerglide 23	ejerpantebrev 400 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Kastanie Alle 11	ejerpantebrev 887 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Mylius- Erichsensvej 38	ejerpantebrev 400 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Præstelunden 4A	ejerpantebrev 1.004 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Lægårdvej 21	ejerpantebrev 1500 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Herningvej 47A	ejerpantebrev 710 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Stadion Allé 16	ejerpantebrev 240 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Fonnesbechsgade 15	ejerpantebrev 1.522 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Lollandsgade 15	ejerpantebrev 140 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Vejlevej 97	ejerpantebrev 1.000 tkr.	Sparekassen Kronjylland
Nørregade 13A	ejerpantebrev 3 tkr.	Ejerforeningen Nørregade 13

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsjendomme	46.145.000	54.085.000
	<u>46.145.000</u>	<u>54.085.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsjendomme	-7.940.000	0
	<u>-7.940.000</u>	<u>0</u>

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1