

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 44 52 80 45
W: www.ri.dk

LLC Boligudlejning ApS

Årsrapport for perioden
1. oktober 2023 til 30. september 2024

Bagskovvej 1
4960 Holeby
CVR-nr. 36 73 10 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10. februar 2025

Lasse Lau Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lolland, den 16. januar 2025

Direktion

Lasse Lau Christensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LLC Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LLC Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 revisorers 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.

København, den 16. januar 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Brian Bilde Sørensen
statsautoriseret revisor
mne48673

Selskabsoplysninger

Selskabet

LLC Boligudlejning ApS
Bagskovvej 1
4960 Holeby

CVR-nr.: 36 73 10 79

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Hjemsted: Lolland

Direktion

Lasse Lau Christensen, direktør

Revisor

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 745.579, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på DKK 1.652.147.

Selskabets ultimative ejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet og forpligter sig hermed betingelsesløst gennem tilskud - alternativt i form af afståelse af fordringer eller gennem kapitalindskud, at sikre virksomhedens drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LLC Boligudlejning ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

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.

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Bruttofortjeneste		550.049	370.548
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>673.876</u>	<u>240.584</u>
Finansielle omkostninger		<u>-267.363</u>	<u>-248.104</u>
Resultat før skat		956.562	363.028
Skat af årets resultat	2	<u>-210.983</u>	<u>-80.266</u>
Årets resultat		<u>745.579</u>	<u>282.762</u>
Foreslået udbytte		15.000	15.000
Overført resultat		<u>730.579</u>	<u>267.762</u>
		<u>745.579</u>	<u>282.762</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme		7.725.659	6.396.032
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.725.659</u>	<u>6.396.032</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.725.659</u>	<u>6.396.032</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.724
Andre tilgodehavender		117.823	26.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.636</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>119.459</u>	<u>32.724</u>
Likvide beholdninger		<u>14.227</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>133.686</u>	<u>32.724</u>
Aktiver i alt		<u>7.859.345</u>	<u>6.428.756</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> <u>DKK</u>	<u>2022/23</u> <u>DKK</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.587.147	856.568
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Egenkapital		<u>1.652.147</u>	<u>921.568</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>414.906</u>	<u>238.024</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>414.906</u>	<u>238.024</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.273.212</u>	<u>3.356.656</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.273.212</u>	<u>3.356.656</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	85.000	84.000
Banker		1.603.483	1.064.289
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.630	6.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.875	15.625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		584.658	601.162
Selskabsskat		34.100	0
Anden gæld		25.902	0
Deposita		<u>162.432</u>	<u>141.432</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.519.080</u>	<u>1.912.508</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.792.292</u>	<u>5.269.164</u>
Passiver i alt		<u><u>7.859.345</u></u>	<u><u>6.428.756</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapita</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	856.568	15.000	921.568
Betalt ordinært udbytte	0	0	-15.000	-15.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>730.579</u>	<u>15.000</u>	<u>745.579</u>
Egenkapital 30. september 2024	<u>50.000</u>	<u>1.587.147</u>	<u>15.000</u>	<u>1.652.147</u>

Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	34.100	0
Årets udskudte skat	<u>176.883</u>	<u>80.266</u>
	<u>210.983</u>	<u>80.266</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendo</u>
Kostpris 1. oktober 2023		5.183.968
Tilgang i årets løb		<u>655.750</u>
Kostpris 30. september 2024		<u>5.839.718</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023		1.212.064
Årets værdireguleringer		<u>673.877</u>
Værdireguleringer 30. september 2024		<u>1.885.941</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		<u>7.725.659</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Boligejendommene er beliggende i Nakskov, Maribo og Holeby på Lolland.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendom 1

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 85 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 35 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlige på 60 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 25 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

Ejendom 2

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 119 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 47 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlige på 77 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 30 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

Ejendom 3

Ejendommen er beliggende i Holeby, ca. 103 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 34 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlige på 61 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 27 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

Ejendom 4

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 93 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 49 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlige på 78 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 29 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendom 5

Ejendommen er beliggende i Maribo, ca. 412 kvm. Fordelt på 6 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 191 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på ca. 308 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 117 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

Ejendom 6

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 195 kvm. Fordelt på 2 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 77 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på ca. 147 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på ca. 70 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

Ejendom 7

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 122 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 51 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 87 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 36 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

Ejendom 8

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 128 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 51 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 84 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 34 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

Ejendom 9

Ejendommen er beliggende i Maribo, ca. 107 kvm. Fordelt på 1 boliglejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør ca. 63 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på 96 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. Vedligeholdelse på 33 tkr. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. oktober 2023	30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.440.656	3.358.212	85.000	2.941.000
	3.440.656	3.358.212	85.000	2.941.000

Noter

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ultimative ejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet og forpligter sig hermed betingelsesløst gennem tilskud - alternativt i form af afståelse af fordringer eller gennem kapitalindskud, at sikre virksomhedens drift.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LLC Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.358 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 7.726.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 1.603, er der givet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 7.726.

Noter