Lejebolig Kolding ApS

Fuglebakken 3

6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.07.2023 - 30.06.2024

10. regnskabsår

CVR. nr. 36 03 31 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2024

_____

Rune Bruun Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5

Årsregnskabet

Ledelsesberetning 7

Resultatopgørelse 01.07.2023 - 30.06.2024 8

Balance pr. 30.06.2024 9

Egenkapitalopgørelse pr. 30.06.2024 11

Noter til årsregnskabet 12

Anvendt regnskabspraksis 15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lejebolig Kolding ApS Fuglebakken 3 6000 Kolding	
	CVR-nr.:	36 03 31 85
	Stiftet:	2. juli 2014
	Hjemsted:	Kolding
	Regnskabsår:	01.07 - 30.06
Direktion	Rune Bruun Hansen	
Revisor	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding *Kontakt@RevisorKolding.dk* *www.RevisorKolding.dk*	
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding	

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023/2024 for selskabet Lejebolig Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. december 2024

I direktionen

Rune Bruun Hansen

820/4/KR/MML

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Lejebolig Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lejebolig Kolding ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 øvri-ge etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 20. december 2024

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af beboelsesejendomme samt drift af webportaler og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -894.539, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.
Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 28.448.384 og en egenkapital på kr. 7.660.791.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024/2025

Selskabets ledelse har i regnskabsåret optimeret driften og forventer et større driftsoverskud.

RESULTATOPGØRELSE

01.07.2023 - 30.06.2024

NOTE		2023/2024	2022/2023
	Bruttofortjeneste	**815.053**	**1.235.099**
1	Afskrivninger	-5.551	-5.551
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.134.767	127.487
	Driftsresultat	**-325.265**	**1.357.035**
	Andre finansielle indtægter	2.511	3.902
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-225.476	-116.265
	Øvrige finansielle omkostninger	-598.605	-325.521
	Ordinært resultat før skat	**-1.146.835**	**919.151**
2	Skat af årets resultat	252.296	-202.211
	ÅRETS RESULTAT	**-894.539**	**716.940**
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	-894.539	716.940
	DISPONERET I ALT	**-894.539**	**716.940**

BALANCE PR. 30.06.2024

AKTIVER

NOTE		2023/2024	2022/2023
3	Investeringsejendomme	27.758.000	28.835.000
4	Grunde og bygninger	551.649	553.600
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	**28.309.649**	**29.392.200**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**28.309.649**	**29.392.200**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.548	26.781
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.758	58.962
	Selskabsskat	1.429	0
	Tilgodehavender i alt	**138.735**	**85.743**
	Likvide beholdninger	**0**	**373.881**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**138.735**	**459.624**
	AKTIVER I ALT	**28.448.384**	**29.851.824**

BALANCE PR. 30.06.2024

PASSIVER

NOTE		2023/2024	2022/2023
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	7.610.791	8.505.331
	EGENKAPITAL I ALT	**7.660.791**	**8.555.331**
	Hensættelser til udskudt skat	175.800	426.667
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**175.800**	**426.667**
	Prioritetsgæld	14.451.169	13.651.982
6	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**14.451.169**	**13.651.982**
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	469.840	431.200
	Kreditinstitutter	148.027	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.955.783	5.912.586
	Selskabsskat	0	175.384
	Anden gæld	586.974	698.674
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	**6.160.624**	**7.217.844**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**20.611.793**	**20.869.826**
	PASSIVER I ALT	**28.448.384**	**29.851.824**

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.06.2024

Egenkapital	Indeværende år
Selskabskapital	
Saldo primo	50.000
Saldo ultimo	**50.000**
Overført resultat	
Saldo primo	8.505.331
Årets resultat	-894.540
Saldo ultimo	**7.610.791**
Egenkapital ultimo	**7.660.791**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		2023/2024	2022/2023
1	**Afskrivninger**		
	Driftsmateriel	3.600	3.600
	Bygninger	1.951	1.951
	Afskrivninger i alt	**5.551**	**5.551**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-1.429	175.384
	Årets ændring i udskudt skat	-250.867	26.827
	Skat af årets resultat i alt	**-252.296**	**202.211**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		2023/2024	2022/2023
3	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris pr. 01.07.2023	26.891.397	26.685.885
	Tilgang 2023/2024	57.766	205.513
	Kostpris pr. 30.06.2024	**26.949.163**	**26.891.398**
	Opskrivninger pr. 01.07.2023	1.943.603	1.816.115
	Opskrivninger i 2023/2024	-1.134.766	127.487
	Samlede opskrivninger pr. 30.06.2024	**808.837**	**1.943.602**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2024	**27.758.000**	**28.835.000**

Selskabets investeringsejendomme indeholder mellem 1 og 3 lejemål og enfamilieshuse, der alle er beliggende i Kolding. Investeringsejendommene indeholder primært boliglejemål og enkelte erhvervslejemål. Det samlede udlejede areal udgør 2.453 m2. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav på beboelsesejendomme er 5,0% pr. 30. juni 2024.
Afkastkrav på erhvervsejendomme er 6,75% pr. 30. juni 2024.
Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,18 % pr. 30. juni 2024.

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger fratrækkes.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,68%	5,18%	5,68%
Dagsværdi	30.743.000	27.758.000	25.306.000
Ændring i dagsværdi	2.985.000	0	-2.452.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		2023/2024	2022/2023
4	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris pr. 01.07.2023	561.404	561.404
	Kostpris pr. 30.06.2024	**561.404**	**561.404**
	Samlede afskrivninger pr. 01.07.2023	7.804	5.853
	Afskrivninger i 2023/2024	1.951	1.951
	Samlede afskrivninger pr. 30.06.2024	**9.755**	**7.804**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2024	**551.649**	**553.600**
	Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
	Gæld på leasede aktiver udgør	0	0
5	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris pr. 01.07.2023	17.999	17.999
	Kostpris pr. 30.06.2024	**17.999**	**17.999**
	Samlede afskrivninger pr. 01.07.2023	14.399	10.799
	Afskrivninger i 2023/2024	3.600	3.600
	Samlede afskrivninger pr. 30.06.2024	**17.999**	**14.399**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2024	**0**	**3.600**
	Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
	Gæld på leasede aktiver udgør	0	0

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		2023/2024	2022/2023
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Den langfristede gæld forfalder således:		
	Afdrag, der forfalder efter 5 år	10.165.320	11.923.182
	Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	4.755.689	2.160.000
	Heraf kortfristet del	-469.840	-431.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**14.451.169**	**13.651.982**

7 **Sikkerheder og pantsætninger**

Som sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 15.256 er der taget pant i ejendom på nom. tkr. 17.889. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme er tkr. 22.507.

8 **Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE
Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.
Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium
Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets

Bruttoresultat
Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsudgifter
Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger ejendomme, salgsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakurs-reguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatop-gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 1%, scrapværdi 0 kr.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Afkastkrav på beboelsesejendomme er 5,0% pr. 30. juni 2024.
Afkastkrav på erhvervsejendomme er 6,75% pr. 30. juni 2024.
Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,18 % pr. 30. juni 2024.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.