

**Kronjysk Boligudlejning ApS**  
Tranekærparken 45, 1. tv.  
8240 Risskov

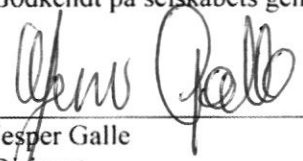
**CVR-nummer: 27066372**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2015**

**(13. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/5 2016

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Galle  
Dirigent

ND Revi-Midt  
Godkendt  
revisionspartnerselskab  
Cvr nr 3448 0370

Gl Stationsvej 5  
8940 Randers

Telefon 8640 9295  
Telefax 8643 1995

www.revi-midt.dk  
E-mail:  
info@revi-midt.dk

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	6
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Kronjysk Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

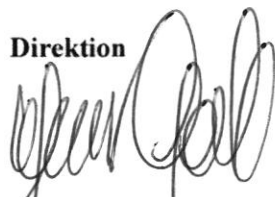
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 2. maj 2016

**Direktion**



Jesper Galle

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Kronjysk Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronjysk Boligudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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.

Randers SV, den 2. maj 2016

ND REVI-MIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370



Arne Rasmussen  
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Kronjysk Boligudlejning ApS Tranekærparken 45, 1. tv. 8240 Risskov
	Telefon: 52 72 24 16 E-mail: jespergalle@hotmail.com
	CVR-nr.: 27 06 63 72 Stiftet: 13. marts 2003 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Galle
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C
<b>Revisor</b>	ND REVI-MIDT Godkendt Revisionspartnerselskab

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsvirksomhed, renovering af lejemål samt køb og salg af ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Kronjysk Boligudlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

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.

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

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter 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 samt fællesomkostninger.

### **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.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **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.

#### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>169.478</b>	<b>539.308</b>
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-1.792.773	0
Andre driftsomkostninger	-250.754	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-1.874.049</b>	<b>539.308</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	508.340	-241.400
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	40.284	-16.827
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-1.325.425</b>	<b>281.081</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.512.911	-6.180
Andre finansielle indtægter	1.925.351	16.753
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-43	0
Andre finansielle omkostninger	-399.646	-510.004
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.713.148</b>	<b>-218.350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.713.148</b>	<b>-218.350</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	1.713.148	-218.350
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.713.148</b>	<b>-218.350</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme	4.610.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.610.000</b>	<b>5.000.000</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	141.570
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>141.570</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.610.000</b>	<b>5.141.570</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	8.054	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.600.321
Andre tilgodehavender	538.896	3.738.367
<b>Tilgodehavender</b>	<b>546.950</b>	<b>7.338.688</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>298.750</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>845.700</b>	<b>7.338.688</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.455.700</b>	<b>12.480.258</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	420.000	420.000
Overført resultat	-327.055	-2.040.203
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>92.945</b>	<b>-1.620.203</b>
Prioritetsgæld	5.090.147	10.085.280
Kreditinstitutter	0	0
Anden gæld	0	349.347
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.090.147</b>	<b>10.434.627</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	120.541	2.382.724
Kreditinstitutter	0	1.053.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	127.067	204.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>272.608</b>	<b>3.665.834</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.362.755</b>	<b>14.100.461</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.455.700</b>	<b>12.480.258</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

2015

2014

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Ledelsen har forhandlet med långivere om tilpasning af gælden til et niveau, der kan medvirke til en fremtidig positiv indtjening, ligesom ledelsen har forventninger til den fremtidige stigning i priserne på ejerlejligheder.

Ledelsen har modtaget en bekræftelse fra långivere om at lånene pr. 31/12 2015 bliver reguleret således at banklån fjernes/indbetales fra tidligere ejere og realkreditlån bliver 4.900 tkr.

Det bedømmes, at på basis af disse forhandlinger, kan årsregnskabet godkendes under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme
Kostpris, primo	5.165.686
Tilgang i årets løb	1.660
Afgang i årets løb	-991.734
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	4.175.612
	<hr/>
Årets opskrivninger	508.340
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	508.340
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-165.686
Korrektion af tidligere nedskrivning	91.734
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-73.952
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.610.000</u></b>

## NOTER

	2015	2014
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo	160.000	160.000
Afgang i årets løb	-160.000	0
Kostpris 31. december 2015	0	160.000
Op- og nedskrivninger primo	-18.430	-12.250
Årets resultatandele	0	-6.180
Kapitalregulering i perioden	18.430	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	0	-18.430
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>141.570</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af 100%'s andele i KBU 1 ApS og KBU 2 ApS med hjemsted i Randers. Kapitalandelene er afhændet pr. 1. januar 2016.

	Primo	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	420.000	0	420.000
Overført resultat	-2.040.203	1.713.148	-327.055
	<b>-1.620.203</b>	<b>1.713.148</b>	<b>92.945</b>

	Restgæld 31/ 12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	5.207.584	5.210.688	120.541	4.880.918
	<b>5.207.584</b>	<b>5.210.688</b>	<b>120.541</b>	<b>4.880.918</b>

2015

2014

**6 Eventualposter mv.**

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

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 5.210.688 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.610.000 DKK.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.050.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der tinglyst byrder og ejerpantebreve for samlet 187.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.