

---

# ***Bedre Boligudlejning ApS***

Juvelvej 88, 8700 Horsens

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 27 92 79 20

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /6 2016

Claus Engelbrecht Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7
Regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. juni 2016

### **Direktion**

Pieter Lawrence Mouritsen

Claus Engelbrecht Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bedre Boligudlejning ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Trekantområdet, den 8. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

Kim Nygaard  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bedre Boligudlejning ApS  
Juvelvej 88  
8700 Horsens

Telefon: 75 75 64 46

CVR-nr.: 27 92 79 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. juli 2004

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemstedskommune: Horsens

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udlejning, salg af fast ejendom og anden investering.

### Direktion

Pieter Lawrence Mouritsen  
Claus Engelbrecht Jensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>112.990</b>	<b>224.709</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-661.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>112.990</b>	<b>-436.291</b>
Finansielle indtægter		1.869	0
Finansielle omkostninger	1	-67.123	-177.020
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.736</b>	<b>-613.311</b>
Skat af årets resultat	2	-45.423	133.897
<b>Årets resultat</b>		<b>2.313</b>	<b>-479.414</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.313	-479.414
		<b>2.313</b>	<b>-479.414</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		2.025.000	3.664.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.025.000</b>	<b>3.664.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.025.000</b>	<b>3.664.000</b>
Andre tilgodehavender		0	9.929
Udskudt skatteaktiv		0	35.318
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>45.247</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.112</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.112</b>	<b>45.247</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.057.112</b>	<b>3.709.247</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		47.814	45.501
<b>Egenkapital</b>	4	<b>172.814</b>	<b>170.501</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.162.234	2.824.395
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.162.234</b>	<b>2.824.395</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	55.984	125.000
Kreditinstitutter		0	165.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.756	20.870
Gæld til associerede virksomheder		591.528	280.315
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		626	626
Selskabsskat		4.105	5.966
Anden gæld		40.065	116.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>722.064</b>	<b>714.351</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.884.298</b>	<b>3.538.746</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.057.112</b>	<b>3.709.247</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	11.213	10.781
Andre finansielle omkostninger	55.910	166.239
	<u>67.123</u>	<u>177.020</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	10.105	8.924
Årets udskudte skat	35.318	-142.796
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-25
	<u>45.423</u>	<u>-133.897</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		3.943.787
Afgang i årets løb		-2.359.463
Kostpris 31. december		<u>1.584.324</u>
Værdireguleringer 1. januar		-279.787
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>720.463</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>440.676</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>2.025.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	45.501	170.501
Årets resultat	0	2.313	2.313
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>47.814</b>	<b>172.814</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.162.234	2.824.395
Langfristet del	1.162.234	2.824.395
Inden for 1 år	55.984	125.000
	<b>1.218.218</b>	<b>2.949.395</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med bogført værdi	2.025.000	3.664.000
--	-----------	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bedre Boligudlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Balancen

## Investeringsjendomme

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 velinformerede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af et uafhængigt ejendomsmæglerfirma.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Regnskabspraksis

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.