

Vallø Boligudlejning ApS

**Byledet 8
4600 Køge
CVR-nr. 31 42 38 80**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 09/12 2016

Jan Uldahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Vallø 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. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. november 2016

Direktion

Jan Uldahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vallø Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vallø Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 revisorer's 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.

Sorø, den 28. november 2016

Frej Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Henrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vallø Boligudlejning ApS Byledet 8 4600 Køge CVR-nr.: 31 42 38 80 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 1. maj 2008 Hjemsted: Køge
Direktion	Jan Uldahl
Revisor	Frej Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vallø Boligudlejning ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Omkostninger til udlejningsejendomme

Omkostninger til udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, renovation, vedligeholdelse, varme, el, vand, ejendomsservice samt tab fraflyttede lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Skyldig skat 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.

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.

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

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> DKK	<u>2014/2015</u> TDKK
Bruttofortjeneste		324.006	479
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-53.242</u>	<u>-53</u>
Resultat før finansielle poster		270.764	426
Andre finansielle indtægter		309	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-178.220</u>	<u>-123</u>
Resultat før skat		92.853	303
Skat af årets resultat		<u>-52.064</u>	<u>-66</u>
Årets resultat		<u>40.789</u>	<u>237</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>40.789</u>	<u>237</u>
		<u>40.789</u>	<u>237</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.483.349	7.537
Materielle anlægsaktiver		<u>7.483.349</u>	<u>7.537</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.483.349</u>	<u>7.537</u>
Andre tilgodehavender		113.623	69
Udskudt skatteaktiv		6.700	23
Periodeafgrænsningsposter		39.943	104
Tilgodehavender		<u>160.266</u>	<u>196</u>
Likvide beholdninger		<u>295.928</u>	<u>380</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>456.194</u>	<u>576</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.939.543</u></u>	<u><u>8.113</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		585.688	545
Egenkapital	2	710.688	670
Gæld til realkreditinstitutter		5.662.519	5.868
Selskabsskat		38.918	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.701.437	5.868
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	205.937	81
Modtagne forudbetalinger fra lejere		267.528	232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.001	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		886.024	1.064
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.108	2
Selskabsskat		83.805	87
Anden gæld		76.015	103
Kortfristede gældsforpligtelser		1.527.418	1.575
Gældsforpligtelser i alt		7.228.855	7.443
Passiver i alt		7.939.543	8.113
Hovedaktivitet	4		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u> DKK	<u>2014/2015</u> TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.968	0
Andre finansielle omkostninger	<u>139.252</u>	<u>123</u>
	<u>178.220</u>	<u>123</u>

2 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	544.899	669.899
Årets resultat	<u>0</u>	<u>40.789</u>	<u>40.789</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>585.688</u>	<u>710.688</u>

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	125	308	433
Årets resultat	<u>0</u>	<u>237</u>	<u>237</u>
Egenkapital 30. juni 2015	<u>125</u>	<u>545</u>	<u>670</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juli 2015</u>	<u>Gæld 30. juni 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.948.883	6.196.415	205.937	4.961.930
Selskabsskat	<u>0</u>	<u>38.918</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.948.883</u>	<u>6.235.333</u>	<u>205.937</u>	<u>4.961.930</u>

Noter til årsrapporten

4 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendom.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Uldahl Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere, kr. 98.423

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.868, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 7.486.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 6.780.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 500.000 er i selskabets egen besiddelse.