

Vallø Boligudlejning ApS

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

Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30/11 2017

Jan Uldahl
Dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 30. november 2017

VKST Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vallø Boligudlejning ApS Byledet 8 4600 Køge CVR-nr.: 31 42 38 80 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Stiftet: 1. maj 2008 Hjemsted: Køge
Direktion	Jan Uldahl
Revisor	VKST Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vallø Boligudlejning ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til udlejningsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser iøvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Bruttofortjeneste		340.358	324.006
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		340.358	324.006
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-56.494</u>	<u>-53.242</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		283.864	270.764
Resultat før finansielle poster		283.864	270.764
Andre finansielle indtægter	1	567	309
Finansielle omkostninger	2	<u>-168.444</u>	<u>-178.220</u>
Resultat før skat		115.987	92.853
Skat af årets resultat		<u>2.019</u>	<u>-52.064</u>
Årets resultat		<u>118.006</u>	<u>40.789</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>118.006</u>	<u>40.789</u>
		<u>118.006</u>	<u>40.789</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.615.008	7.483.349
Materielle anlægsaktiver		<u>8.615.008</u>	<u>7.483.349</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.615.008</u>	<u>7.483.349</u>
Andre tilgodehavender		45.047	113.623
Udskudt skatteaktiv		7.300	6.700
Selskabsskat		1.419	0
Periodeafgrænsningsposter		55.470	39.943
Tilgodehavender		<u>109.236</u>	<u>160.266</u>
Likvide beholdninger		<u>371.822</u>	<u>295.928</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>481.058</u>	<u>456.194</u>
Aktiver i alt		<u>9.096.066</u>	<u>7.939.543</u>

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		703.695	585.688
Egenkapital	3	828.695	710.688
Gæld til realkreditinstitutter		5.475.574	5.662.519
Selskabsskat		0	38.918
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.475.574	5.701.437
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	182.923	205.937
Modtagne forudbetalinger fra lejere		271.874	267.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.111	6.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.230.440	886.024
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.469	2.108
Selskabsskat		38.918	-38.918
Anden gæld		38.062	76.015
Periodeafgrænsningsposter		0	122.723
Kortfristede gældsforpligtelser		2.791.797	1.527.418
Gældsforpligtelser i alt		8.267.371	7.228.855
Passiver i alt		9.096.066	7.939.543
Hovedaktivitet	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	
	kr.	kr.	
1 Andre finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	567	309	
	<u>567</u>	<u>309</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.723	38.968	
Andre finansielle omkostninger	119.721	139.252	
	<u>168.444</u>	<u>178.220</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	585.689	710.689
Årets resultat	0	118.006	118.006
Egenkapital 30. juni 2017	<u>125.000</u>	<u>703.695</u>	<u>828.695</u>
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	544.899	669.899
Årets resultat	0	40.789	40.789
Egenkapital 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>585.688</u>	<u>710.688</u>

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

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.196.415	5.658.497	182.923	9.923.860
Selskabsskat	38.918	0	0	0
	<u>6.235.333</u>	<u>5.658.497</u>	<u>182.923</u>	<u>9.923.860</u>

5 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendom.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Uldahl Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Beløbet udgør t.kr 107.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.658, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 8.615.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 600 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret for bankgæld i søsterselskab. Ultimo udgør gælden t.kr. 0.