

AARHUS BOLIGUDLEJNING ApS

Klokkebakken 7
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/06/2016

Anders Fisker Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden AARHUS BOLIGUDLEJNING ApS
Klokkerbakken 7
8210 Aarhus V

 CVR-nr: 34877521
 Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

Bankforbindelse Nykredit
Domkirkepladsen 1
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Aarhus Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Aarhus, den 08/06/2016

Direktion

Jørgen Nymark Klavsén

Jan Ulrik Kragsskov Simonsén

Bestyrelse

Flemming Hyldahl

Thomas Hornbjerg Bonderup

Jørgen Nymark Klavsén

Jesper Skovgaard Jørvad

Jan Ulrik Kragsskov Simonsén

Rune Pedersen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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. Der indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af lejeindtægter, regulering af ejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning og salg af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Nettoomsætning (Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme)

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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

posterings direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastsatserne fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostpris som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter afdrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		631.923	581.974
Eksterne omkostninger		-41.339	-29.981
Ejendomsomkostninger		-207.942	-154.458
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-317.580	241.241
Bruttoresultat		65.062	638.776
Resultat af ordinær primær drift		65.062	638.776
Andre finansielle indtægter		0	1.728
Øvrige finansielle omkostninger		-74.216	-100.221
Ordinært resultat før skat		-9.154	540.283
Skat af årets resultat	2	16.700	-115.747
Årets resultat		7.546	424.536
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.546	424.536
I alt		7.546	424.536

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		10.634.160	8.515.520
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.634.160	8.515.520
Anlægsaktiver i alt		10.634.160	8.515.520
Likvide beholdninger		126.266	780.787
Omsætningsaktiver i alt		126.266	780.787
Aktiver i alt		10.760.426	9.296.307

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		2.100.000	1.600.000
Overkurs ved emission		60.000	60.000
Overført resultat		850.967	843.421
Egenkapital i alt	4	3.010.967	2.503.421
Hensættelse til udskudt skat	5	17.100	104.600
Hensatte forpligtelser i alt		17.100	104.600
Gæld til realkreditinstitutter		7.231.795	6.284.128
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	7.231.795	6.284.128
Gæld til realkreditinstitutter		37.833	37.833
Gæld til banker		0	11.195
Skyldig selskabsskat		148.615	114.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		314.116	241.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		500.564	404.158
Gældsforpligtelser i alt		7.732.359	6.688.286
Passiver i alt		10.760.426	9.296.307

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale mv.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 1%-point, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med + 2.669 t.kr. / - 1.772 t.kr..

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-70.800	-78.047
Ændring af udskudt skat	87.500	-37.700
	<u>16.700</u>	<u>-115.747</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.888.385	7.888.385
Tilgang	2.436.220	0
Kostpris ultimo	<u>10.324.605</u>	<u>7.888.385</u>
Værdiregulering primo	627.135	385.894
Årets værdiregulering	-317.580	241.241
Af- og nedskrivning ultimo	<u>309.555</u>	<u>627.175</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.634.160</u>	<u>8.515.520</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, Der er benyttet et afkastkrav på 5%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

4. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo 30.04.2015	1.600.000	60.000	843.421	2.503.421
Indskud	500.000	0	0	500.000
Årets resultat	0	0	7.546	7.546
	2.100.000	60.000	850.967	3.010.967

5. Hensættelse til udskudt skat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Hensættelser til udskudt skat, 30.04.2014	104.600	66.900
Udskudt skat af årets resultat	-87.500	37.700
Udskudt skat, 30.04.2015	17.100	104.600

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæl i alt 30.04.2016	Gæld i alt primo
Gæld til realkreditinstitutter	37.833	7.080.461	7.269.628	6321.961
	37.833	7.080.461	7.269.628	6.321.961

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningslejligheder og udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Det indstilles på generalforsamlingen den 8. juni 2016, at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.269 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.2016 udgør 10.634 t.kr.