

# AARHUS BOLIGUDLEJNING ApS

Klokkerbakken 7  
8210 Aarhus V

Årsrapport  
1. maj 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

13/01/2017

Anders Jørgensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	AARHUS BOLIGUDLEJNING ApS Klokkebakken 7 8210 Aarhus V
	CVR-nr: 34877521
	Regnskabsår: 01/05/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C DK Danmark

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 31. december 2016 for Aarhus Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabets regnskabsperiode er ændret, så det fremover følger kalenderåret. Sammenligningstallene er ikke tilpasset og er dermed ikke sammenlignelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Aarhus, den 13/01/2017

## Direktion

Jørgen Nymark Klavsén

Jan Ulrik Kragsskov Simonsen

## Bestyrelse

Flemming Hyldahl

Thomas Hornbjerg Bonderup

Jørgen Nymark Klavsén

Jesper Skovgaard Jørvad

Jan Ulrik Kragsskov Simonsen

Rune Pedersen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Ændret regnskabsperiode

Selskabets regnskabsperiode er ændret, så det fremover følger kalenderåret. Sammenligningstallene er ikke tilpasset og er dermed ikke sammenlignelige. Sammenligningstallene er for perioden 01.05.2015 - 30.04.2016.

## 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 posteringer 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**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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”.

Investeringsjendomme 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		517.387	631.923
Eksterne omkostninger .....		-33.686	-41.339
Ejendomsomkostninger .....		-142.451	-207.942
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	-130.995	-317.580
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>210.255</b>	<b>65.062</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>210.255</b>	<b>65.062</b>
Andre finansielle indtægter .....		3.497	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-109.451	-74.216
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>104.301</b>	<b>-9.154</b>
Skat af årets resultat .....	2	-36.500	16.700
<b>Årets resultat .....</b>		<b>67.801</b>	<b>7.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		67.801	7.546
<b>I alt .....</b>		<b>67.801</b>	<b>7.546</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		23.414.685	10.634.160
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>23.414.685</b>	<b>10.634.160</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>23.414.685</b>	<b>10.634.160</b>
Andre tilgodehavender .....		234.977	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>234.977</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		124.436	126.266
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>359.413</b>	<b>126.266</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>23.774.098</b>	<b>10.760.426</b>



# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.100.000	2.100.000
Indbetalt registreret kapital mv. ....		-340.000	
Overkurs ved emission ....		60.000	60.000
Overført resultat ....		918.768	850.967
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>2.738.768</b>	<b>3.010.967</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4	0	17.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>0</b>	<b>17.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.959.968	7.231.795
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>5</b>	<b>17.959.968</b>	<b>7.231.795</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		119.886	37.833
Gæld til banker .....		1.500.000	0
Skyldig selskabsskat .....		116.019	148.615
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		654.457	314.116
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		685.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>3.075.362</b>	<b>500.564</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>21.035.330</b>	<b>7.732.359</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>23.774.098</b>	<b>10.760.426</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for egne kapitalandele kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo .....	2.100.000	60.000	0	850.967	3.010.967
Køb af egne kapitalandele .....	0	0	-340.000	0	-340.000
Årets resultat .....	0	0	0	67.801	67.801
Egenkapital, ultimo .....	2.100.000	60.000	-340.000	918.768	2.738.768

# 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 4,0% - 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 + 6.909 t.kr. / - 4.324 t.kr..

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-53.600	-70.800
Ændring af udskudt skat	17.100	87.500
	<u>-36.500</u>	<u>16.700</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015/16 kr.
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.05.2016	10.324.605	7.888.385
Tilgang	12.911.520	2.436.220
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>23.236.125</b>	<b>10.324.605</b>
Værdiregulering 01.05.2016	309.555	627.135
Årets værdiregulering	-130.995	-317.580
<b>Af- og nedskrivning 31.12.2016</b>	<b>178.560</b>	<b>309.555</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>23.414.685</b>	<b>10.634.160</b>

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 4% - 5%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommenes beliggenhed vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

### 4. Hensættelse til udskudt skat

	2016 kr.	2015/16 kr.
Hensættelser til udskudt skat, 01.05.2016	17.100	104.600
Udskudt skat af årets resultat	-17.100	-87.500
<b>Udskudt skat, 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>17.100</b>

### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæl i alt 30.04.2016	Gæld i alt primo
Gæld til realkreditinstitutter	119.886	17.959.968	18.079.854	7.269.628
	<b>119.886</b>	<b>17.959.968</b>	<b>18.079.854</b>	<b>7.269.628</b>

### 6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

Det indstilles på generalforsamlingen den 13. januar 2017, at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.080 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 23.415 t.kr.