

AARHUS BOLIGUDLEJNING ApS

Klokkebakken 7
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/03/2018

Anders Fisker Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden AARHUS BOLIGUDLEJNING ApS
Klokkebakken 7
8210 Aarhus V

CVR-nr: 34877521
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Nykredit
Domkirkepladsen 1
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Aarhus Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabets regnskabsperiode er ændret i 2016, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Aarhus, den 16/03/2018

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

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen den 16. marts 2018, at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 i 2016, så det fremover følger kalenderåret. Sammenligningstillene er ikke tilpasset og er dermed ikke sammenlignelige. Sammenligningstillene er for perioden 01.05.2016 - 31.12.2016.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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”.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.334.266	517.387
Eksterne omkostninger		-61.467	-33.686
Ejendomsomkostninger		-317.468	-142.451
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	810.933	-130.995
Bruttoresultat		1.766.264	210.255
Resultat af ordinær primær drift		1.766.264	210.255
Andre finansielle indtægter		1.084	3.497
Øvrige finansielle omkostninger		-357.903	-109.451
Ordinært resultat før skat		1.409.445	104.301
Skat af årets resultat	2	-245.612	-36.500
Årets resultat		1.163.833	67.801
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.163.833	67.801
I alt		1.163.833	67.801

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		25.634.336	23.414.685
Materielle anlægsaktiver i alt	3	25.634.336	23.414.685
Anlægsaktiver i alt		25.634.336	23.414.685
Andre tilgodehavender		0	234.977
Tilgodehavender i alt		0	234.977
Likvide beholdninger		11.259	124.436
Omsætningsaktiver i alt		11.259	359.413
Aktiver i alt		25.645.595	23.774.098

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		2.550.000	2.100.000
Indbetalt registreret kapital mv.		-340.000	-340.000
Overkurs ved emission		60.000	60.000
Overført resultat		2.082.601	918.768
Egenkapital i alt		4.352.601	2.738.768
Hensættelse til udskudt skat	4	109.200	0
Hensatte forpligtelser i alt		109.200	0
Gæld til realkreditinstitutter		18.904.336	17.959.968
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.904.336	17.959.968
Gæld til realkreditinstitutter		131.800	119.886
Gæld til banker		1.119.220	1.500.000
Skyldig selskabsskat		172.549	116.019
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		606.812	654.457
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		249.077	685.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.279.458	3.075.362
Gældsforpligtelser i alt		21.183.794	21.035.330
Passiver i alt		25.645.595	23.774.098

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	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	-340.000	918.768	2.738.768
Kapitalforhøjelse	450.000	0	0	0	450.000
Årets resultat	0	0	0	1.163.833	1.163.833
Egenkapital, ultimo	2.550.000	60.000	-340.000	2.082.601	4.352.601

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 + 8.201 t.kr. / - 4.999 t.kr..

2. Skat af årets resultat

	2017	2016 (8 mdr)
	kr.	kr.
Aktuel skat	-136.412	-53.600
Ændring af udskudt skat	-109.200	17.100
	<u>-245.612</u>	<u>-36.500</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.	2016 (8 mdr) kr.
Investeringsjendomme		
Kostpris 01.01.2017	23.236.125	10.324.605
Tilgang	1.408.718	12.911.520
Kostpris 31.12.2017	24.644.843	23.236.125
Værdiregulering 01.01.2017	178.560	309.555
Årets værdiregulering	810.933	-130.995
Værdiregulering 31.12.2017	989.493	178.560
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	25.634.336	23.414.685

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

	2017 kr.	2016 (8 mdr) kr.
Hensættelser til udskudt skat, 01.01.2017	0	17.100
Udskudt skat af årets resultat	109.200	-17.100
Udskudt skat, 31.12.2017	109.200	0

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.036 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 24.823 t.kr.