

# **Boligudlejning Nord ApS**

c/o Hans Peter Christensen, Egelundsvej 2 D, 9380 Vestbjerg

**CVR-nr. 35 48 14 94**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2019.

---

**Hans Peter Christensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Boligudlejning Nord ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 13. april 2019

### Direktion

Thorkild Ellekrog Christensen

### Bestyrelse

Jens Kristian Kristensen  
Formand

Hans Peter Christensen

Søren Blok

Thorkild Ellekrog Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Boligudlejning Nord ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligudlejning Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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.

Aalborg, den 13. april 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jesper Havgaard Kongsted

statsautoriseret revisor  
mne34468

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Boligudlejning Nord ApS c/o Hans Peter Christensen Egelundsvej 2 D 9380 Vestbjerg
	CVR-nr.: 35 48 14 94
	Stiftet: 15. september 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jens Kristian Kristensen, Formand Hans Peter Christensen Søren Blok Thorkild Ellekrog Christensen
<b>Direktion</b>	Thorkild Ellekrog Christensen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er drift af ejendomsudlejning og derved beslægtet aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.554.523</b>	<b>1.529</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	1.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.354.523</b>	<b>3.029</b>
Andre finansielle indtægter	286	1
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.017.919	-990
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.336.890</b>	<b>2.040</b>
Skat af årets resultat	-294.733	-449
<b>Årets resultat</b>	<b>1.042.157</b>	<b>1.591</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	160
Overføres til overført resultat	1.042.157	1.431
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.042.157</b>	<b>1.591</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	40.524.521	37.026
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.524.521</u>	<u>37.026</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.524.521</u></b>	<b><u>37.026</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4
Andre tilgodehavender	45.405	62
Periodeafgrænsningsposter	40.099	35
Tilgodehavender i alt	<u>85.504</u>	<u>101</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>85.504</u></b>	<b><u>101</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>40.610.025</u></b>	<b><u>37.127</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
Note	2018 kr.	2017 t.kr.	
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	600.000	600
4	Overført resultat	2.944.849	1.902
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	160
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.544.849</b>	<b>2.662</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	724.583	477
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>724.583</b>	<b>477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	6.000.000	6.000
	Gæld til realkreditinstitutter	20.433.096	19.673
6	Anden gæld	7.250.000	6.850
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.683.096	32.523
7	Gældsforpligtelser	192.640	167
	Gæld til pengeinstitutter	473.199	507
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	159.308	162
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.996	15
	Selskabsskat	37.300	71
	Anden gæld	1.761.054	543
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.657.497	1.465
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.340.593</b>	<b>33.988</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>40.610.025</b>	<b>37.127</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.017.919	990
	<b>1.017.919</b>	<b>990</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	35.276.362	33.823
Tilgang i årets løb	2.698.159	1.453
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>37.974.521</b>	<b>35.276</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	1.750.000	250
Årets regulering til dagsværdi	800.000	1.500
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>2.550.000</b>	<b>1.750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>40.524.521</b>	<b>37.026</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. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,9
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	600.000	600		
	<b>600.000</b>	<b>600</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2018	1.708.274	471		
Årets overførte overskud eller underskud	1.236.575	1.431		
	<b>2.944.849</b>	<b>1.902</b>		
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2018	160.000	150		
Udloddet udbytte	-160.000	-150		
Udbytte for regnskabsåret	0	160		
	<b>0</b>	<b>160</b>		
<b>6. Anden gæld</b>				
Anden gæld i alt	7.250.000	6.850		
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0		
	<b>7.250.000</b>	<b>6.850</b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.250.000	6.850		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Ansvarlig lånekapital	0	6.000.000	6.000.000	6.000
Gæld til realkreditinstitutter	192.640	19.849.782	20.625.735	19.841
	<b>192.640</b>	<b>25.849.782</b>	<b>26.625.735</b>	<b>25.841</b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.691 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 40.525 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Boligudlejning Nord ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.