

---

# ***JA Boligudlejning ApS***

c/o Allan Johansen, Egebjergvej 124, 8700 Horsens

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 2017 - 30/9 2018)

---

CVR-nr. 36 72 37 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/2 2019

Allan Johansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for JA Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. februar 2019

## Direktion

Allan Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JA Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JA Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets 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.

Trekantområdet, den 22. februar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27737

Kim Nygaard  
registreret revisor  
mne12318

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JA Boligudlejning ApS  
c/o Allan Johansen  
Egebjergvej 124  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 72 37 50  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 21. april 2015  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Horsens

### Direktion

Allan Johansen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for JA Boligudlejning ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 89.604, heraf værdireguleringer på DKK 26.000, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 834.479.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>161.589</b>	<b>98.351</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		26.000	893.600
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>187.589</b>	<b>991.951</b>
Finansielle indtægter	2	15.944	6.090
Finansielle omkostninger	3	-89.239	-88.719
<b>Resultat før skat</b>		<b>114.294</b>	<b>909.322</b>
Skat af årets resultat	4	-24.690	-200.118
<b>Årets resultat</b>		<b>89.604</b>	<b>709.204</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Overført resultat		-10.396	709.204
		<b>89.604</b>	<b>709.204</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsjendomme		2.942.000	3.240.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.942.000</b>	<b>3.240.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.942.000</b>	<b>3.240.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		513.012	186.528
Andre tilgodehavender		1.258	1.259
Selskabsskat		0	2.305
Periodeafgrænsningsposter		2.769	2.674
<b>Tilgodehavender</b>		<b>517.039</b>	<b>192.766</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.577</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>553.616</b>	<b>192.766</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.495.616</b>	<b>3.432.766</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		684.479	694.875
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>834.479</b>	<b>744.875</b>
Hensættelse til udskudt skat		182.502	196.202
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>182.502</b>	<b>196.202</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.723.841	1.769.967
Kreditinstitutter		446.943	467.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.170.784</b>	<b>2.237.920</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	47.141	46.008
Kreditinstitutter	6	25.842	25.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.875	100.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.467	22.724
Selskabsskat		42.306	3.916
Deposita		54.580	54.580
Anden gæld		13.640	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>307.851</b>	<b>253.769</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.478.635</b>	<b>2.491.689</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.495.616</b>	<b>3.432.766</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	50.000	694.875	0	744.875
Årets resultat	0	-10.396	100.000	89.604
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>684.479</b>	<b>100.000</b>	<b>834.479</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Generelt knytter der sig usikkerheder til fastsættelsen af værdien af ejendomme. Der vil derfor, på trods af de foretagne værdireguleringer, fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indstræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendomme.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes værdi.

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	15.944	6.090
	<b>15.944</b>	<b>6.090</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	89.239	88.719
	<b>89.239</b>	<b>88.719</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	38.390	3.916
Årets udskudte skat	-13.700	196.202
	<b>24.690</b>	<b>200.118</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	2.346.400
Afgang i årets løb	-234.640
Kostpris 30. september	2.111.760
Værdireguleringer 1. oktober	893.600
Årets værdireguleringer	26.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-89.360
Værdireguleringer 30. september	830.240
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>2.942.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter, relevante for ejendommenes beliggenhed. Virksomhedens ejendomsportefølje er boligejendomme beliggende i Horsens.

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Det anvendte afkastkrav udgør 5,75 %.
- Driftsomkostninger udgør ca. 13% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold og midlertidige lejerabatter.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.564.788	1.616.315
Mellem 1 og 5 år	159.053	153.652
Langfristet del	1.723.841	1.769.967
Inden for 1 år	47.141	46.008
	<b>1.770.982</b>	<b>1.815.975</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	312.800	341.900
Mellem 1 og 5 år	134.143	126.053
Langfristet del	446.943	467.953
Inden for 1 år	25.842	25.016
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	650
Kortfristet del	25.842	25.666
	<b>472.785</b>	<b>493.619</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Boligudlejning ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende omkostninger til drift af ejendom.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.