
JA Boligudlejning ApS

c/o Allan Johansen, Egebjergvej 124, 8700 Horsens

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 2018 - 30/9 2019)

CVR-nr. 36 72 37 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/2 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 12. februar 2020

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: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: Horsens

Direktion

Allan Johansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for JA Boligudlejning ApS for 2018/19 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 2018/19 udviser et overskud på DKK 144.784, heraf værdireguleringer på DKK 151.000, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 879.263.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2018/19 DKK | 2017/18 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 96.601 | 161.589 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 151.000 | 26.000 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 247.601 | 187.589 |
| Finansielle indtægter | 2 | 17.796 | 15.944 |
| Finansielle omkostninger | | -79.695 | -89.239 |
| Resultat før skat | | 185.702 | 114.294 |
| Skat af årets resultat | 3 | -40.918 | -24.690 |
| Årets resultat | | 144.784 | 89.604 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 44.784 | -10.396 |
| | | 144.784 | 89.604 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2018/19 DKK | 2017/18 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 3.093.000 | 2.942.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 3.093.000 | 2.942.000 |
| Anlægsaktiver | | 3.093.000 | 2.942.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 432.876 | 513.012 |
| Andre tilgodehavender | | 1.259 | 1.258 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.883 | 2.769 |
| Tilgodehavender | | 437.018 | 517.039 |
| Likvide beholdninger | | 7.783 | 36.577 |
| Omsætningsaktiver | | 444.801 | 553.616 |
| Aktiver | | 3.537.801 | 3.495.616 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2018/19 DKK | 2017/18 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 729.263 | 684.479 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 100.000 | 100.000 |
| Egenkapital | | 879.263 | 834.479 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 215.522 | 182.502 |
| Hensatte forpligtelser | | 215.522 | 182.502 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.676.609 | 1.723.841 |
| Kreditinstitutter | | 417.544 | 446.943 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.094.153 | 2.170.784 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 48.368 | 47.141 |
| Kreditinstitutter | 5 | 28.843 | 25.842 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 100.875 | 100.875 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 23.467 | 23.467 |
| Selskabsskat | | 46.288 | 42.306 |
| Deposita | | 88.480 | 54.580 |
| Anden gæld | | 12.542 | 13.640 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 348.863 | 307.851 |
| Gældsforpligtelser | | 2.443.016 | 2.478.635 |
| Passiver | | 3.537.801 | 3.495.616 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|--|----------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. oktober | 50.000 | 684.479 | 100.000 | 834.479 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -100.000 | -100.000 |
| Årets resultat | 0 | 44.784 | 100.000 | 144.784 |
| Egenkapital 30. september | 50.000 | 729.263 | 100.000 | 879.263 |

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>2018/19</u> DKK | <u>2017/18</u> DKK |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 17.796 | 15.944 |
| | 17.796 | 15.944 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 7.898 | 38.390 |
| Årets udskudte skat | 33.020 | -13.700 |
| | 40.918 | 24.690 |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. oktober | 2.111.760 |
| Kostpris 30. september | 2.111.760 |
| Værdireguleringer 1. oktober | 830.240 |
| Årets værdireguleringer | 151.000 |
| Værdireguleringer 30. september | 981.240 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 3.093.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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 5,5 %.
- Driftsomkostninger udgør ca. 14% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold og midlertidige lejerabatter.

Noter til årsregnskabet

5 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:

| | 2018/19 | 2017/18 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 1.495.000 | 1.564.788 |
| Mellem 1 og 5 år | 181.609 | 159.053 |
| Langfristet del | 1.676.609 | 1.723.841 |
| Inden for 1 år | 48.368 | 47.141 |
| | 1.724.977 | 1.770.982 |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 251.800 | 312.800 |
| Mellem 1 og 5 år | 165.744 | 134.143 |
| Langfristet del | 417.544 | 446.943 |
| Inden for 1 år | 28.843 | 25.842 |
| | 446.387 | 472.785 |

6 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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Boligudlejning ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018/19 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

7 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige 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 2019 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 acontoskatte. 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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