



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

UDLEJNING 9400 APS
ANNEBERGVEJ 181, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. DECEMBER 2016 - 30. NOVEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. maj 2018

Michael Karstenskov

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. december 2016 - 30. november 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Udlejning 9400 ApS Annebergvej 181 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 93 07 48 Stiftet: 15. juni 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. december 2016 - 30. november 2017
Direktion	Henrik Graahede
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg
	Spar Nord Bank A/S Torvet 6 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017 for Udlejning 9400 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. maj 2018

Direktion:

Henrik Graahede

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Udlejning 9400 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejning 9400 ApS for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 8. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -134 tkr. mod et overskud på 18 tkr. forrige år.

Selskabets drift er fortsat præget af investeringer i ejendommen, særligt renoveringsomkostninger. Driften er fortsat underskudsgivende og selskabets kapital er tabt med udgangen af 2017.

Ejendommens drift er i 2017 væsentligt påvirket af debitortab på fraflyttede lejere, men er nu fuldt udlejet og der forventes et stabilt driftsresultat i 2018 og derved at selskabet ved egen drift kan reetablere sine kapitalforhold.

Driften af ejendommen forløber i foråret 2018 som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 30. NOVEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		835.667	1.613.180
Andre finansielle omkostninger.....		-1.007.468	-1.589.988
RESULTAT FØR SKAT		-171.801	23.192
Skat af årets resultat.....	1	37.796	-5.082
ÅRETS RESULTAT		-134.005	18.110
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-134.005	18.110
I ALT		-134.005	18.110

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		28.049.575	28.049.575
Materielle anlægsaktiver.....	2	28.049.575	28.049.575
ANLÆGSAKTIVER.....		28.049.575	28.049.575
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	78.847
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		31.329	146.222
Tilgodehavende selskabsskat.....		37.796	0
Periodeafgrænsningsposter.....		498	0
Tilgodehavender.....		69.623	225.069
Likvide beholdninger.....		6.423	54
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		76.046	225.123
AKTIVER.....		28.125.621	28.274.698
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-115.895	18.110
EGENKAPITAL.....	3	-65.895	68.110
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.152.956	10.230.261
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.152.956	10.230.261
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	105.000	100.000
Gæld til pengeinstitutter.....		17.026.951	17.114.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		75.306	35.683
Selskabsskat.....		5.082	5.082
Anden gæld.....		796.292	712.163
Periodeafgrænsningsposter.....		29.929	9.336
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.038.560	17.976.327
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.191.516	28.206.588
PASSIVER.....		28.125.621	28.274.698
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-37.796	5.082	
	-37.796	5.082	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. december 2016.....		28.049.575	2
Kostpris 30. november 2017.....		28.049.575	
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2017.....		28.049.575	

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,50 % under hensyntagen til beliggenheden i Nørresundby herunder stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	Note
Egenkapital 1. december 2016.....	50.000	18.110	68.110	3
Forslag til årets resultatdisponering.....		-134.005	-134.005	
Egenkapital 30. november 2017.....	50.000	-115.895	-65.895	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/12 2016 gæld i alt	30/11 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.330.261	10.257.956	105.000	9.830.000	4
	10.330.261	10.257.956	105.000	9.830.000	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BSK 9000 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.258 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. november 2017 udgør 28.050 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve står til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut på nominelt 17.027 tkr.

Ejerpantebrevet er tillige deponeret til sikkerhed for bankmellemværende for 3. mand. Gælden udgør pr. 30. november 2017, 1.935 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling.

Usikkerhed ved going concern**7**

Selskabets drift er fortsat præget af investeringer i ejendommen, særligt renoveringsomkostninger. Driften er fortsat underskudsgivende og selskabets kapital er tabt med udgangen af 2017.

Ejendommens drift er i 2017 væsentligt påvirket af debitortab på fraflyttede lejere, men er nu fuldt udlejet og der forventes et stabilt driftsresultat i 2018 og derved at selskabet ved egen drift kan reetablere sine kapitalforhold.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Udlejning 9400 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.