



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

C/O BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB, VISIONSVEJ 51, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. DECEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juni 2019

Michael Karstenskov

CVR-NR. 36 93 07 48

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. december 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Udlejning 9400 ApS c/o BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 93 07 48 Stiftet: 15. juni 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. december 2017 - 31. december 2018
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 2017 - 31. december 2018 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018.

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 3. juni 2019

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 2017 - 31. december 2018 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 3. juni 2019

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 837 tkr. mod et underskud på 134 tkr. forrige år.

Selskabets drift er forløbet efter ledelsens forventninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom er solgt til bogført værdi efter statusdagen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.540.317	835.667
Af- og nedskrivninger.....		-9.284	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		313.258	0
DRIFTSRESULTAT		1.844.291	835.667
Andre finansielle omkostninger.....	1	-780.108	-1.007.468
RESULTAT FØR SKAT		1.064.183	-171.801
Skat af årets resultat.....	2	-227.227	37.796
ÅRETS RESULTAT		836.956	-134.005
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		836.956	-134.005
I ALT		836.956	-134.005

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		28.600.000	28.049.575
Materielle anlægsaktiver.....	3	28.600.000	28.049.575
ANLÆGSAKTIVER.....		28.600.000	28.049.575
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	31.329
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	37.796
Periodeafgrænsningsposter.....		0	498
Tilgodehavender.....		0	69.623
Likvide beholdninger.....		2.722	6.423
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.722	76.046
AKTIVER.....		28.602.722	28.125.621
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		721.061	-115.895
EGENKAPITAL.....	4	771.061	-65.895
Hensættelse til udskudt skat.....		61.819	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		61.819	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.054.388	10.152.956
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.054.388	10.152.956
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	110.000	105.000
Gæld til pengeinstitutter.....		16.804.949	17.026.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		100.000	75.306
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.082	0
Selskabsskat.....		163.408	5.082
Anden gæld.....		520.002	796.292
Periodeafgrænsningsposter.....		12.013	29.929
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.715.454	18.038.560
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.769.842	28.191.516
PASSIVER.....		28.602.722	28.125.621
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	780.108	1.007.468	
	780.108	1.007.468	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	165.408	-37.796	
Regulering af udskudt skat.....	61.819	0	
	227.227	-37.796	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. december 2017.....		28.049.575	
Tilgang.....		237.167	
Kostpris 31. december 2018.....		28.286.742	
Årets opskrivninger.....		313.258	
Opskrivninger 31. december 2018.....		313.258	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		28.600.000	
<p>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.</p>			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. december 2017.....	50.000	-115.895	-65.895
Forslag til resultatdisponering.....		836.956	836.956
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	721.061	771.061

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	10.164.388	110.000	9.830.000	10.257.956	105.000	
	10.164.388	110.000	9.830.000	10.257.956	105.000	
Eventualposter mv.						6
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						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.164 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. november 2018 udgør 28.600 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 16.883 tkr.						
Ejerpantebrevet er tillige deponeret til sikkerhed for bankmellemværende for 3. mand.						
Der er udstedt ejerpantebreve på nominelt 30 tkr. til sikkerhed for Ejerforeningen Kummerowsvej 5.						
Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling.						
Medarbejderforhold						8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Udlejning 9400 ApS for 2017/18 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, 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 salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.