



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

15. JUNI 2015 - 30. NOVEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2017

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 15. juni 2015 - 30. november 2016	
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: 15. juni 2015 - 30. november 2016
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 15. juni 2015 - 30. november 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. juni 2015 - 30. november 2016.

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 17. maj 2017

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 15. juni 2015 - 30. november 2016 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 17. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 18 tkr.

Selskabets første regnskabsår (18 måneder) er præget af investering i ejendom og heraf følgende renoveringsomkostninger.

Driften af ejendommen forløber som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 15. JUNI - 30. NOVEMBER

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

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		25.967.120
Materielle anlægsaktiver.....	2	25.967.120
ANLÆGSAKTIVER.....		25.967.120
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		78.847
Andre tilgodehavender.....		2.228.677
Tilgodehavender.....		2.307.524
Likvide beholdninger.....		54
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.307.578
AKTIVER.....		28.274.698
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		18.110
EGENKAPITAL.....	3	68.110
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.230.261
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.230.261
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	100.000
Gæld til pengeinstitutter.....		17.114.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.683
Selskabsskat.....		5.082
Anden gæld.....		732.163
Periodeafgrænsningsposter.....		9.336
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.976.327
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.206.588
PASSIVER.....		28.274.698
Eventualposter mv.....	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6	
Medarbejderforhold.....	7	

NOTER

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

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Tilgang.....	25.967.120	
Kostpris 30. november 2016.....	25.967.120	
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2016.....	25.967.120	

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 5,25 % under hensyntagen til beliggenhed, 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 overskud	I alt	3
Egenkapital 15. juni 2015.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		18.110	18.110	
Egenkapital 30. november 2016.....	50.000	18.110	68.110	

Langfristede gældsforpligtelser

	15/6 2015 gæld i alt	30/11 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	10.330.261	100.000	9.830.000	
	0	10.330.261	100.000	9.830.000	

Eventualposter mv.**Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor 3. mands engagement med pengeinstitut.

De samlede eventualforpligtelser udgør pr. 30. november 2016, 0 kr.

5

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.330 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. november 2016 udgør 25.967 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 17.114 tkr.

Ejerpantebrevet er tillige deponeret til sikkerhed for bankmellemværende for 3. mand. Gælden udgør pr. 30. november 2016, 1.935 tkr.

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

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Udlejning 9400 ApS for 2015/16 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 følgende regnskabspraksis.

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.

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 acontoskatter.

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 låneoptagelse 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.