

**Boliginvest Aarhus ApS  
Haslegårdsvej 61  
8210 Aarhus V**

**CVR-nummer: 37 18 90 65**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2018 til 31. december 2018**

This document has esignatur Agreement-ID: 1de53815HwZW19960705

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/4 2019

---

Anders Vadet Dahl  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Boliginvest Aarhus ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 1. april 2019

Direktion

Anders Vadet Dahl

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Boliginvest Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boliginvest Aarhus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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.

Ry, 1. april 2019

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Ole M. Mikkelsen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne6353

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af en beboelsesejendom i Aarhus.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>243.037</b>	<b>120.293</b>
Personaleomkostninger .....	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>243.037</b>	<b>120.293</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.687.074	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.930.111</b>	<b>120.293</b>
Andre finansielle indtægter .....	41	0
Andre finansielle omkostninger .....	-55.546	-59.959
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.874.606</b>	<b>60.334</b>
Skat af årets resultat .....	-409.520	-13.273
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.465.086</b>	<b>47.061</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.465.086	47.061
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.465.086</b>	<b>47.061</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Grunde og bygninger .....	7.700.000	6.012.926
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.700.000</b>	<b>6.012.926</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.700.000</b>	<b>6.012.926</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	18.753	14.350
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	4.168
Andre tilgodehavender .....	349	5.569
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>19.102</b>	<b>24.087</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>131.681</b>	<b>148.314</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>150.783</b>	<b>172.401</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.850.783</b>	<b>6.185.327</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	2.803.800	1.338.714
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.853.800</b>	<b>1.388.714</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	384.040	8.588
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>384.040</b>	<b>8.588</b>
Prioritetsgæld.....	4.267.810	4.426.856
Deposita .....	145.165	143.100
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.412.975</b>	<b>4.569.956</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	160.883	160.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	25.447
Selskabsskat.....	34.068	8.979
Anden gæld .....	4.811	22.705
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	206	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>199.968</b>	<b>218.069</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>4.612.943</b>	<b>4.788.025</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>7.850.783</b>	<b>6.185.327</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## NOTER

	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Prioritetsgæld.....	3.669.428
Deposita .....	0
	<hr/>
	<b>3.669.428</b>
	<hr/> <hr/>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i AD Holding af 2008 ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut der pr. 31. december 2016 udgør 4.889 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen H.N. Clausensgade 22, Aarhus, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 7.700 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Boliginvest Aarhus ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter vand, el, renovation, varme, ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstandsamt budgettet for det kommende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1 %
Beboelsesejendomme			
Afkastkrav 3,18 %	7.700	100 %	-1.842

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Vadet Dahl

---

Som Dirigent NEM ID  
På vegne af Hej Anders. Hermed dokumenter til underskrift f...  
PID: 9208-2002-2-993809623868  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 14:39:55  
Underskrevet med NemID

## Anders Vadet Dahl

---

Som Direktør NEM ID  
På vegne af Hej Anders. Hermed dokumenter til underskrift f...  
PID: 9208-2002-2-993809623868  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 14:39:55  
Underskrevet med NemID

## Ole M. Mikkelsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1136297722405  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 14:55:14  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1de53815HwZw19960705

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).