

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

**CVR-nummer: 37189065**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2017 til 31. december 2017**

This document has esignatur Agreement-ID: e2310403rPsT11594049

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/6 2018

---

Anders Vadet Dahl  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 11. juni 2018

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 2017 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, den 11. juni 2018

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 2017**

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>120.291</b>	<b>172.905</b>
1 Personalemkostninger .....	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>120.291</b>	<b>172.905</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-59.959	-228.151
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>60.332</b>	<b>-55.246</b>
Skat af årets resultat .....	-13.273	-126
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>47.059</b>	<b>-55.372</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	47.059	-55.372
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>47.059</b>	<b>-55.372</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Grunde og bygninger .....	6.012.926	6.012.926
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.012.926</b>	<b>6.012.926</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.012.926</b>	<b>6.012.926</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	14.350	7.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	4.168	4.168
Andre tilgodehavender .....	5.569	1.509
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>24.087</b>	<b>12.677</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>148.314</b>	<b>158.065</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>172.401</b>	<b>170.742</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.185.327</b>	<b>6.183.668</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.338.714	1.291.653
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.388.714</b>	<b>1.341.653</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	8.588	4.294
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>8.588</b>	<b>4.294</b>
Prioritetsgæld.....	4.426.855	4.586.138
Deposita .....	143.100	86.100
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.569.955</b>	<b>4.672.238</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	160.938	159.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.447	6.476
Selskabsskat.....	8.979	0
Anden gæld .....	22.705	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>218.069</b>	<b>165.483</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.788.024</b>	<b>4.837.721</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.185.326</b>	<b>6.183.668</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## NOTER

	2017	2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	<u>1</u>	<u>1</u>

	Primo	Koncerntil- skud	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat.....	-3.347	1.295.000	47.061	1.338.714
	<u>46.653</u>	<u>1.295.000</u>	<u>47.061</u>	<u>1.388.714</u>

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld.....	<u>3.832.928</u>
	<u><b>3.832.928</b></u>

**4 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.

## NOTER

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut der pr. 31. december 2016 udgør 4.644 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen H.N. Clausensgade 22, Aarhus, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.013 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Boliginvest Aarhus ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet 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.

#### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ejendommen fordeler sig med følgende afkastkrav

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme			
Afkastkrav 4,0%	6.013	100%	-1.084

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. 13.200 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.

### 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 Direktør  
PID: 9208-2002-2-993809623868  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 08:29:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Anders Vadet Dahl

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-993809623868  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 08:29:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole M. Mikkelsen

Som Revisor  
RID: 1136297722405  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 09:15:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e2310403rPsT11594049

Nedenstående parter har modtaget, men ikke underskrevet dette dokument.

The following parties have recieved but not signed this document.

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.

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).