

**Boligudlejningselskabet 1. april 2016 ApS**  
Ellemarksvej 3, 8000 Aarhus C

**CVR-nr. 37 51 18 11**

**Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2019

---

Peter Kahr Greve  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. november 2019

**Direktion**

Peter Kahr Greve

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 revisorerets 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.

Herning, den 19. november 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Tommy H. Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS Ellemarksvej 3 8000 Aarhus C
	Telefon: 20236162
	CVR-nr.: 37 51 18 11
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Peter Kahr Greve, Ellemarksvej 3, 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Kannikegade 4-6, 8000 Aarhus C
<b>Modervirksomhed</b>	Peter Greve Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at udøve virksomhed med boligudlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 357.702 kr. mod 371.057 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt låneomkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld til realkreditinstitut, der er optaget som kontantlån, er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>694.424</b>	<b>715.472</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.112	-7.299
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>682.312</b>	<b>708.173</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-223.686	-232.086
<b>Resultat før skat</b>	<b>458.626</b>	<b>476.087</b>
Skat af årets resultat	-100.924	-105.030
<b>Årets resultat</b>	<b>357.702</b>	<b>371.057</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	357.702	371.057
<b>Disponeret i alt</b>	<b>357.702</b>	<b>371.057</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.568	24.616
3 Investeringsejendomme	<u>17.590.385</u>	<u>17.590.385</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.626.953</u>	<u>17.615.001</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.626.953</u></b>	<b><u>17.615.001</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	23.500	23.400
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.148</u>	<u>8.650</u>
Tilgodehavender i alt	<u>32.648</u>	<u>32.050</u>
Likvide beholdninger	<u>249.255</u>	<u>160.698</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>281.903</u></b>	<b><u>192.748</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.908.856</u></b>	<b><u>17.807.749</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	915.556	557.854
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>965.556</u></b>	<b><u>607.854</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	12.160.679	12.624.476
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.160.679</u>	<u>12.624.476</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	466.638	461.399
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.541	78.835
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.913.662	3.732.097
	Selskabsskat	101.024	104.830
	Periodeafgrænsningsposter	186.006	179.508
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.782.621</u>	<u>4.575.419</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.943.300</u></b>	<b><u>17.199.895</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.908.856</u></b>	<b><u>17.807.749</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	76.735	73.322
Andre finansielle omkostninger	<u>146.951</u>	<u>158.764</u>
	<b><u>223.686</u></b>	<b><u>232.086</u></b>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2018	36.495	22.899
Tilgang i årets løb	<u>24.064</u>	<u>13.596</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>60.559</u></b>	<b><u>36.495</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-11.879	-4.580
Årets afskrivninger	<u>-12.112</u>	<u>-7.299</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>-23.991</u></b>	<b><u>-11.879</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>36.568</u></b>	<b><u>24.616</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2018	<u>17.590.385</u>	<u>17.590.385</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>17.590.385</u></b>	<b><u>17.590.385</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>17.590.385</u></b>	<b><u>17.590.385</u></b>

Investeringsejendomme består af to boligudlejningsejendomme centralt i Århus. De er anskaffet i 2016.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		4,15
Højeste afkastprocent		4,25
Laveste afkastprocent		4,00

### 4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. juli 2018	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2018	557.854	186.797
Årets overførte overskud	357.702	371.057
	<u>915.556</u>	<u>557.854</u>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.627.317	13.085.875
Heraf forfalder inden for 1 år	-466.638	-461.399
	<u>12.160.679</u>	<u>12.624.476</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.209.204</u>	<u>10.703.687</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.627 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 17.590 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Peter Greve Holding ApS, CVR-nr. 29521328 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.