

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

CVR-nr. 37 51 18 11

Årsrapport

29. februar 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. oktober 2017

Peter Kahr Greve
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 29. februar 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 29. februar 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. februar 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. september 2017

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 29. februar 2016 - 30. juni 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 revisorer's 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 22. september 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Bjørn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS Ellemarksvej 3 8000 Aarhus C
	Telefon: 20236162
	CVR-nr.: 37 51 18 11
	Regnskabsår: 29. februar - 30. juni
Direktion	Peter Kahr Greve, Ellemarksvej 3, 8000 Aarhus C
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Danske Bank, Kannikegade 4-6, 8000 Aarhus C
Modervirksomhed	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 186.798 kr.

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.

Årsrapporten 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	29/2 2016
	<u>- 30/6 2017</u>
Bruttofortjeneste	637.894
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.579
Resultat før finansielle poster	623.315
1 Øvrige finansielle omkostninger	-383.799
Resultat før skat	239.516
Skat af årets resultat	-52.718
Årets resultat	186.798
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	186.798
Disponeret i alt	186.798

Balance

Aktiver		<u>30/6 2017</u>	<u>29/2 2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.319	0
3	Investeringsjendomme	<u>17.590.385</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.608.704</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.608.704</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	23.600	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.510</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>32.110</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>69.536</u>	<u>50.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>101.646</u>	<u>50.000</u>
	Aktiver i alt	<u>17.710.350</u>	<u>50.000</u>

Balance

Passiver		<u>30/6 2017</u>	<u>29/2 2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Anpartskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	186.798	0
	Egenkapital i alt	236.798	50.000
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	13.085.739	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.085.739	0
	Kortfristet del af prioritetsgæld	455.096	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	78.105	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.581.029	0
	Selskabsskat	76.318	0
	Periodeafgrænsningsposter	178.515	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.387.813	0
	Gældsforpligtelser i alt	17.473.552	0
	Passiver i alt	17.710.350	50.000
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

		29/2 2016
		<u>- 30/6 2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		75.029
Andre finansielle omkostninger		<u>308.770</u>
		<u>383.799</u>
	<u>30/6 2017</u>	<u>29/2 2016</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	<u>22.899</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>22.899</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-4.580</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>-4.580</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>18.319</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>29/2 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	17.590.385	0
Kostpris 30. juni 2017	<u>17.590.385</u>	<u>0</u>
Årets regulering til dagsværdi	0	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>17.590.385</u>	<u>0</u>

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 tillægges.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4 - 4,25 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	<u>30/6 2017</u>	<u>29/2 2016</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 29. februar 2016	50.000	0
Kontant kapitalindskud ved stiftelse	0	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5. Overført resultat		
Årets overførte overskud	186.798	0
	<u>186.798</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>29/2 2016</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.540.835	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-455.096</u>	<u>0</u>
	<u>13.085.739</u>	<u>0</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>10.974.314</u>	 <u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.541 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 17.590 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

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

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

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