



## Boligudlejnings-selskabet Anebjerg ApS

Agerskovvej 7

8362 Hørning

CVR-nr. 38075160

### Årsrapport 2017/18

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. august 2018

  
Jørn Vestergaard Hansen  
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

# JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66  
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Boligudlejningsselskabet Anebjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 17. august 2018

### Direktion

Jørn Vestergaard Hansen  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Boligudlejningsselskabet Anebjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligudlejningsselskabet Anebjerg ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 etiske 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 opstilling 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.

Solbjerg, den 17. august 2018

**Revisionsfirmaet John Schantz**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28312393

Tanja Vilsen  
Registreret revisor



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Boligudlejningsselskabet Anebjerg ApS Agerskovvej 7 8362 Hørning
CVR-nr.	38075160
Hjemsted	Skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Jørn Vestergaard Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse af fast ejendom samt udlejningsvirksomhed.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Boligudlejningsselskabet Anebjerg ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat





## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Investeringsejendommen består af 18 nyopførte rækkehuse beliggende i Gram, Stilling. Alle boligerne er udlejet. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret cashflow model. Afkastet er fastsat af ekstern ejendomsmægler, MDE med en afkastsats på 4,45%, hvor mæglers vurdering er afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Mæglers afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Årlig leje pr. kvadratmeter udgør kr. 1003. Dagsværdien pr. kvadratmeter er kr. 18.657. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.





## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.709.635</b>	<b>106.132</b>
Personaleomkostninger	1	-13.146	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		14.185.596	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.882.085</b>	<b>106.132</b>
Finansielle omkostninger		-258.517	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.623.568</b>	<b>106.132</b>
Skat af årets resultat		-3.437.996	-32.142
<b>Årets resultat</b>		<b>12.185.572</b>	<b>73.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.950.000	0
Overført resultat		10.235.572	73.990
<b>Resultatdisponering</b>		<b>12.185.572</b>	<b>73.990</b>



Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		45.000.000	26.621.194
Materielle anlægsaktiver		<u>45.000.000</u>	<u>26.621.194</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>45.000.000</u>	<u>26.621.194</u>
Likvide beholdninger		<u>1.994.487</u>	<u>484.492</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.994.487</u>	<u>484.492</u>
<b>Aktiver</b>		<u>46.994.487</u>	<u>27.105.686</u>



**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		75.000	75.000
Overkurs ved emission		2.093.160	2.093.160
Overført resultat		10.309.562	73.990
Udbytte for regnskabsåret		1.950.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>14.427.722</b>	<b>2.242.150</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.120.800	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.120.800</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		28.366.945	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>28.366.945</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		183.093	21.450.769
Gæld til associerede virksomheder		0	3.052.275
Selskabsskat		317.338	32.142
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		239	0
Deposita		567.150	328.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.079.020</b>	<b>24.863.536</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.445.965</b>	<b>24.863.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.994.487</b>	<b>27.105.686</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	13.146	0
	<u>13.146</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til banker	28.366.945	28.366.945
	<u>28.366.945</u>	<u>28.366.945</u>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er stillet ejerpantebrev nom. tkr. 30.000 med pant i ejendommen til en bogført værdi på tkr. 45.000.