

Boligudlejningsselskabet 1. januar 2019 ApS
Ellemarksvej 3, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 90 35 04

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020

Peter Kahr Greve
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Boligudlejningsselskabet 1. januar 2019 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. november 2020

Direktion

Peter Kahr Greve

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Boligudlejningsselskabet 1. januar 2019 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligudlejningsselskabet 1. januar 2019 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 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 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 30. november 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligudlejningsselskabet 1. januar 2019 ApS Ellemarksvej 3 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 90 35 04 Regnskabsår: 1. juli - 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 bruttofortjeneste udgør 593.979 kr. mod 221.740 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 198.690 kr. mod -756 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligudlejningsselskabet 1. januar 2019 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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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”.

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. januar 2019 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 nettorealisationstværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>	1/7 2019 - 30/6 2020	21/9 2018 - 30/6 2019
Bruttofortjeneste	593.979	221.740
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-844	-141
Driftsresultat	593.135	221.599
1 Øvrige finansielle omkostninger	-337.214	-222.342
Resultat før skat	255.921	-743
Skat af årets resultat	-57.231	-13
Årets resultat	198.690	-756
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	198.690	0
Disponeret fra overført resultat	0	-756
Disponeret i alt	198.690	-756

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.237	4.081
3	Investeringsjendomme	<u>18.372.052</u>	<u>18.332.070</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.375.289</u>	<u>18.336.151</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.375.289</u>	<u>18.336.151</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>263.448</u>	<u>312.968</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>263.448</u>	<u>312.968</u>
	Likvide beholdninger	<u>111.831</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>375.279</u>	<u>312.968</u>
	Aktiver i alt	<u>18.750.568</u>	<u>18.649.119</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
4	Anpartskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	2.102.694	-1.110.419
	Egenkapital i alt	<u>2.152.694</u>	<u>-1.060.419</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	14.108.517	14.231.101
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.108.517</u>	<u>14.231.101</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	122.673	126.848
	Gæld til pengeinstitutter	0	43.747
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	158.478	186.502
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.440	3.463.737
	Anden gæld	1.949.366	1.463.703
	Periodeafgrænsningsposter	191.400	183.900
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.489.357</u>	<u>5.478.437</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.597.874</u>	<u>19.709.538</u>
	Passiver i alt	<u>18.750.568</u>	<u>18.649.119</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	1/7 2019 - 30/6 2020	21/9 2018 - 30/6 2019
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	69.745	38.737
Andre finansielle omkostninger	267.469	183.605
	337.214	222.342
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2019	4.222	0
Tilgang i årets løb	0	4.222
Kostpris 30. juni 2020	4.222	4.222
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-141	0
Årets afskrivninger	-844	-141
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	-985	-141
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	3.237	4.081
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	18.332.070	18.332.070
Tilgang i årets løb	39.982	0
Kostpris 30. juni 2020	18.372.052	18.332.070
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	18.372.052	18.332.070

Investeringsejendomme består af en boligudlejningsejendom centralt i Århus. Den er anskaffet i 2018.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastsats 3,5 %

4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. juli 2019	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2019	-1.110.419	0
Årets overførte overskud	198.690	-756
Værdiregulering finansielle instrumenter	-385.577	-1.109.663
Koncerntilskud	3.400.000	0
	<u>2.102.694</u>	<u>-1.110.419</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.231.190	14.357.949
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-122.673</u>	<u>-126.848</u>
	<u>14.108.517</u>	<u>14.231.101</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.619.420</u>	<u>13.737.231</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.231 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 18.372 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 1.795 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 18.372 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 18.372 t.kr.

Noter

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 renter, royalties og udbytter.

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