

## Center for Unge Boligudlejning ApS

Overdamsvej 19, 8800 Viborg

CVR-nr. 40 59 28 81

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2021

---

Jørn Bonde Mortensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Center for Unge Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. marts 2021

### Direktion

Jørn Bonde Mortensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Center for Unge Boligudlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Center for Unge Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Viborg, den 24. marts 2021

midt revision ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 06 57 97

Morten Nørgaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34171

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Center for Unge Boligudlejning ApS Overdamsvej 19 8800 Viborg
	CVR-nr.: 40 59 28 81
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Hjemsted: Viborg
<b>Direktion</b>	Jørn Bonde Mortensen, direktør
<b>Revisor</b>	midt revision ApS Registreret revisionsvirksomhed Toldboden 3 8800 Viborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde ejendomme til udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 203.631, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.861.433.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Center for Unge Boligudlejning ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning (lejeindtægter)

Indtægter fra udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger til løbende drift af selskabets ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	91,5 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Center for Unge Boligudlejning ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>196.445</b>	<b>31.376</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.839	-8.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>187.606</b>	<b>22.576</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		119.392	113.947
Finansielle omkostninger		-79.634	-46.419
<b>Resultat før skat</b>		<b>227.364</b>	<b>90.104</b>
Skat af årets resultat	1	-23.733	-1.343
<b>Årets resultat</b>		<b>203.631</b>	<b>88.761</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		119.392	113.947
Overført resultat		84.239	-25.186
		<b>203.631</b>	<b>88.761</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.181.557	5.190.396
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>5.181.557</u></b>	<b><u>5.190.396</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		305.936	186.544
Deposita		7.500	7.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>313.436</u></b>	<b><u>194.044</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.494.993</u></b>	<b><u>5.384.440</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		122.404	173.189
Andre tilgodehavender		12.067	0
Udskudt skatteaktiv		11.652	7.819
Periodeafgrænsningsposter		718	1.794
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>146.841</u></b>	<b><u>182.802</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>126.349</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>146.841</u></b>	<b><u>309.151</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.641.834</u></b>	<b><u>5.693.591</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		3.519.041	3.519.041
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		233.339	113.947
Overført resultat		59.053	-25.186
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.861.433</u></b>	<b><u>3.657.802</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.311.704	1.705.161
Deposita		101.227	112.127
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>1.412.931</u></b>	<b><u>1.817.288</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	58.392	95.500
Banker		271.112	-1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	43.472
Selskabsskat		27.566	64.080
Anden gæld		10.400	15.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>367.470</u></b>	<b><u>218.501</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.780.401</u></b>	<b><u>2.035.789</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.641.834</u></b>	<b><u>5.693.591</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.566	9.162
Årets udskudte skat	-3.833	-7.819
	<b>23.733</b>	<b>1.343</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2020	5.199.196
Kostpris 31. december 2020	5.199.196
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	8.800
Årets afskrivninger	8.839
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	17.639
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>5.181.557</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.800.661	1.370.096	58.392	1.073.449
Deposita	112.127	101.227	0	0
	<b>1.912.788</b>	<b>1.471.323</b>	<b>58.392</b>	<b>1.073.449</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.370.096, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.834.926.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 700.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2020 kr. 4.834.926

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.

## Jørn Bonde Mortensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-310528472586  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2021 kl.: 12:19:43  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jørn Bonde Mortensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-310528472586  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2021 kl.: 12:19:43  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Bjerrekær Nørgaard

---

Som Revisor  
RID: 11109048  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2021 kl.: 20:32:26  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a 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.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital 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).

This document has esignatur Agreement-ID: 947d8d7aXtHN242001153