

US Boligudlejning 2 ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 40 83 26 88

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. september 2020.

Casper Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 for US Boligudlejning 2 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. oktober 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.

Herning, den 7. september 2020

Direktion

Casper Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i US Boligudlejning 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for US Boligudlejning 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 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.

Holstebro, den 7. september 2020

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	US Boligudlejning 2 ApS Sindinggårdvej 7 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 83 26 88
	Stiftet: 1. oktober 2019
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 1. regnskabsår
Direktion	Casper Søndergaard
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	US Invest 187 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2019/20 udgjort 1 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 41 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 1,8 % af de samlede aktiver på 2.279 t.kr.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2019 - 30/6 2020
Bruttofortjeneste	43.895
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.862
Resultat før finansielle poster	37.033
Øvrige finansielle omkostninger	-34.176
Resultat før skat	2.857
Skat af årets resultat	-1.601
Årets resultat	1.256
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	1.256
Disponeret i alt	1.256

Balance

Aktiver		<u>30/6 2020</u>	<u>1/10 2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	<u>2.266.878</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.266.878</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.266.878</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>1.510</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.510</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.869</u>	<u>40.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.379</u>	<u>40.000</u>
	Aktiver i alt	<u>2.279.257</u>	<u>40.000</u>

Balance

Passiver		<u>30/6 2020</u>	<u>1/10 2019</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	40.000	40.000
4	Overført resultat	1.256	0
	Egenkapital i alt	<u>41.256</u>	<u>40.000</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitutter	1.330.625	0
6	Deposita	18.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.348.625</u>	<u>0</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	53.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	823.265	0
	Selskabsskat	3.111	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>889.376</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.238.001</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>2.279.257</u>	<u>40.000</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	1/10 2019 - 30/6 2020	
	30/6 2020	1/10 2019
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	0	0
Tilgang i årets løb	<u>2.273.740</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>2.273.740</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. oktober 2019	0	0
Årets afskrivninger	<u>-6.862</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30. juni 2020	<u>-6.862</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>2.266.878</u>	<u>0</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	40.000	0
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.256</u>	<u>0</u>
	<u>1.256</u>	<u>0</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.383.625	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-53.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.330.625</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.116.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>1/10 2019</u>
6. Deposita		
Deposita i alt	18.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>18.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.000</u>	<u>0</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af bankgæld	<u>53.000</u>	<u>0</u>
	<u>53.000</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.642 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 2.267 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70 som administrationsselskab 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for US Boligudlejning 2 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	60 %

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 materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 US Boligudlejning 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.