

US Boligudlejning 2 ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 40 83 26 88

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2021.

Casper Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. september 2021

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. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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.

Holstebro, den 22. september 2021

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. juli 2020 - 30. juni 2021 2. regnskabsår
Direktion	Casper Søndergaard
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	US Invest 187 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2020/21 udgjort et overskud på 102 t.kr. mod et underskud sidste år på 8 t.kr.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 1. oktober 2019, og selskabets første regnskabsår dermed alene omfatter 9 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 134 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 5,8 % af de samlede aktiver på 2.304 t.kr., hvilket er en stigning på 4,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2020 - 30/6 2021	1/10 2019 - 30/6 2020
Bruttofortjeneste	115.453	43.895
Værdiregulering af investeringsejendomme	45.660	-18.140
Resultat før finansielle poster	161.113	25.755
Finansielle omkostninger	-30.817	-34.176
Resultat før skat	130.296	-8.421
Skat af årets resultat	-28.657	880
Årets resultat	101.639	-7.541
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	101.639	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.541
Disponeret i alt	101.639	-7.541

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>2.301.260</u>	<u>2.255.600</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.301.260</u>	<u>2.255.600</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.301.260</u>	<u>2.255.600</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>3.991</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.991</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.325</u>	<u>10.869</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.325</u>	<u>14.860</u>
	Aktiver i alt	<u>2.303.585</u>	<u>2.270.460</u>

Balance 30. juni

Passiver	2021	2020
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	94.098	-7.541
Egenkapital i alt	<u>134.098</u>	<u>32.459</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.054	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.054</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til pengeinstitutter	1.277.085	1.330.625
4 Deposita	18.000	18.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.295.085</u>	<u>1.348.625</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	54.300	53.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	782.325	823.265
Selskabsskat	21.723	3.111
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>868.348</u>	<u>889.376</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.163.433</u>	<u>2.238.001</u>
Passiver i alt	<u>2.303.585</u>	<u>2.270.460</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-7.541	-7.541
Egenkapital 1. juli 2020	40.000	-7.541	32.459
Årets overførte overskud eller underskud	0	101.639	101.639
	40.000	94.098	134.098

Noter

	1/7 2020 - 30/6 2021	1/10 2019 - 30/6 2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	2.273.740	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.273.740</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.273.740</u>	<u>2.273.740</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-18.140	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>45.660</u>	<u>-18.140</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>27.520</u>	<u>-18.140</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>2.301.260</u>	<u>2.255.600</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,0
------------------------------------	-----

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.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,5	2.556.956	2.301.260	255.696
5,5	2.092.055	2.301.260	-209.205
		<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
3. Gæld til pengeinstitutter			
Gæld til pengeinstitutter i alt		1.331.385	1.383.625
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-54.300</u>	<u>-53.000</u>
		<u>1.277.085</u>	<u>1.330.625</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>1.060.000</u>	<u>1.116.000</u>
4. Deposita			
Deposita i alt		18.000	18.000
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt		<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld			
Kortfristet del af bankgæld		<u>54.300</u>	<u>53.000</u>
		<u>54.300</u>	<u>53.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.642 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 2.301 t.kr.

Noter

7. 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.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 1. oktober 2019, og selskabets første regnskabsår dermed alene omfatter 9 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre metoden for indregning af ejendomme fra kostpris til dagsværdi. Selskabet har valgt at ændre denne praksis for at sikre, at regnskabet fremadrettet giver et mere retvisende billede.

Ovenstående ændring har medført at resultat, egenkapital og balancesum sidste år er reduceret med 9 t.kr. For indeværende år har ændringen påvirket resultatet positivt med 46 t.kr., egenkapitalen er forøget med 38 t.kr. og balancesummen er forøget med 44 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 danner grundlag for ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.