

# US Boligudlejning 2 ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 40 83 26 88

## Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2023.

---

Casper Uffe Brøchner Søndergaard  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](https://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. november 2023

**Direktion**

Casper Uffe Brøchner 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 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. november 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	US Boligudlejning 2 ApS Knudsvej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 83 26 88
	Stiftet: 1. oktober 2019
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Casper Uffe Brøchner Søndergaard
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	US Invest 187 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et overskud på 450 t.kr. mod et overskud sidste år på 797 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.180 t.kr. mod 3.274 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 1.906 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.381 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,7 % af de samlede aktiver på 5.180 t.kr., hvilket er et fald på 1,7 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>152.345</b>	<b>88.213</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	497.089	965.007
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>649.434</b>	<b>1.053.220</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.663	0
Finansielle omkostninger	-78.161	-31.315
<b>Resultat før skat</b>	<b>576.936</b>	<b>1.021.905</b>
Skat af årets resultat	-126.916	-224.820
<b>Årets resultat</b>	<b>450.020</b>	<b>797.085</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	450.020	797.085
<b>Disponeret i alt</b>	<b>450.020</b>	<b>797.085</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>4.846.606</u>	<u>3.266.267</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.846.606</u>	<u>3.266.267</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.846.606</u></b>	<b><u>3.266.267</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>332.901</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>332.901</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>8.182</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>332.901</u></b>	<b><u>8.182</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.179.507</u></b>	<b><u>3.274.449</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.341.203	891.183
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.381.203</b>	<b>931.183</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	327.716	218.356
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>327.716</b>	<b>218.356</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til pengeinstitut	2.093.951	1.225.752
4 Deposita	57.900	32.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.151.851	1.257.852
Kortfristet del af langfristet gæld	0	54.500
Gæld til pengeinstitutter	6	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	10.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	3.111
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.269.657	768.317
Selskabsskat	30.074	31.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.318.737	867.058
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.470.588</b>	<b>2.124.910</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.179.507</b>	<b>3.274.449</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Oplysninger om dagsværdi**

**7 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	94.098	134.098
Overført via resultatdisponering	0	797.085	797.085
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	891.183	931.183
Overført via resultatdisponering	0	450.020	450.020
	<b>40.000</b>	<b>1.341.203</b>	<b>1.381.203</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	2.273.740	2.273.740
Tilgang i årets løb	<u>1.083.250</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>3.356.990</u></b>	<b><u>2.273.740</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	992.527	27.520
Årets regulering til dagsværdi	<u>497.089</u>	<u>965.007</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>1.489.616</u></b>	<b><u>992.527</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>4.846.606</u></b>	<b><u>3.266.267</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Den anvendte afkastmodel er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Afkastkrav, bolig	4,75	4,5

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.847 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 462 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 570 t.kr.

## Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>3. Gæld til pengeinstitut</b>		
Gæld til pengeinstitut i alt	2.093.951	1.280.252
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-54.500</u>
	<b><u>2.093.951</u></b>	<b><u>1.225.752</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.848.000</u>	<u>1.009.000</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	57.900	32.100
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>57.900</u></b>	<b><u>32.100</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>57.900</u>	<u>32.100</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.505 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.847 t.kr.		
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 30. juni		<u>4.846.606</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>497.089</u>
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

### 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

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsejendomme 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 ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter US Boligudlejning 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominal værdi.