

# **KRONJYSK BOLIGUDLEJNING ApS**

Tranekærparken 45, 1 tv  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2016 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/12/2016**

---

**Jesper Galle**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KRONJYSK BOLIGUDLEJNING ApS  
Tranekærparken 45, 1 tv  
8240 Risskov  
  
Telefonnummer: 52722416  
e-mailadresse: jespergalle@hotmail.com  
  
CVR-nr: 27066372  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 30/09/2016

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Østervold 39  
8900 Randers C  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2016 for Kronjysk Boligudlejning ApS

Årsregnskabet omfatter ikke de private indkomst- og formueforhold.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt at resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler

Risskov d. 13. december 2016

Jesper Galle

Risskov, den 13/12/2016

**Direktion**

Jesper Mikael Galle  
Direktion

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at eje fast ejendom, herunder udvikle og opføre samme samt foretage investeringer heri, samt med en hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold for 2016

Året resultat udviser et overskud på kr. 36.052

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle forhold. Der forventes fortsat stigende overskud.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
**GENERELT**

Årsregnskabet for Kronjysk Boligudlejning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er ændret på flg. måde i forhold til sidste år: renoveringer med ejerforeningslån er aktiveret i regnskabet. Renter på ejerforeningslån er udgiftsført.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelse, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, ned-skrivninger 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 fordel vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske Fordel 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerende amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fælles- omkostninger.

### Andre driftsindtægter og omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjenes og tab ved salg af anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatte ordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investering ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings- ejendomme.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseres kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivningen til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **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 samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssig 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 udskudt skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 30. sep 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		313.157	649.798
Andre driftsindtægter .....	1		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	1.512.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-31.026	-508.340
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		15.191	-40.284
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>297.322</b>	<b>-169.478</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-779	
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver .....			-1.792.773
Andre driftsomkostninger .....		-139.576	-250.754
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>156.967</b>	<b>-1.325.425</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....			1.512.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			-508.340
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....			-40.284
Andre finansielle indtægter .....			1.925.351
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		373	
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....			-43
Andre finansielle omkostninger .....		-102.368	-399.646
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>54.972</b>	<b>1.713.148</b>
Skat af årets resultat .....		-18.920	
<b>Årets resultat .....</b>		<b>36.052</b>	<b>1.713.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	
Overført resultat .....		36.052	1.713.148
<b>I alt .....</b>		<b>36.052</b>	<b>1.713.148</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		4.825.404	4.610.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		8.866	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.834.270</b>	<b>4.610.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....			0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>			<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.834.270</b>	<b>4.610.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		6.221	8.054
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....			0
Andre tilgodehavender .....		261.741	538.896
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>267.962</b>	<b>546.950</b>
Likvide beholdninger .....		187.300	298.750
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>455.262</b>	<b>845.700</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.289.532</b>	<b>5.455.700</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		420.000	420.000
Overført resultat .....		-291.003	-327.055
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>128.997</b>	<b>92.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.753.965	5.090.147
Gæld til banker .....		0	0
Skyldig selskabsskat .....		0	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		165.277	0
Deposita .....		112.100	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.031.342</b>	<b>5.090.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		95.820	
Gæld til banker .....			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	25.000
Skyldig selskabsskat .....		18.920	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		14.453	127.067
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>129.193</b>	<b>272.608</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.160.535</b>	<b>5.362.755</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.289.532</b>	<b>5.455.700</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 30. sep 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	420.000	-327.055	92.945
Årets resultat .....		36.052	36.052
Egenkapital, ultimo .....	420.000	-291.003	128.997

# Noter

## 1. Andre driftsindtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Diverse indtægter		
Malerarbejde	15.000	0
	<u>15.000</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	4.175.612	0	0
Tilgang	249.544	0	9.645
Afgang	-0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.420.382</b>	<b>0</b>	<b>9.645</b>
Opskrivninger primo	508.340	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>505.340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-73.952	0	0
Årets afskrivning	-31.140	0	-779
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-105.092</b>	<b>0</b>	<b>-779</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.825.404</b>	<b>0</b>	<b>8.866</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	4.831.490	95.820	4.736.670	4.347.500
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>4.831.490</b>	<b>95.820</b>	<b>4.736.670</b>	<b>4.347.500</b>

værdiregulering af realkredit kr. 18.295 til kursværdi