

# **Grenå Boligudlejning ApS**

Kærvej 12, 6800 Varde

CVR-nr. 24 22 28 45

## **Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2017.

---

Morten Kirkegaard Bendtsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Grenå Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 26. januar 2017

### **Direktion**

Lars Sørensen

Morten Kirkegaard Bendtsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Grenå Boligudlejning ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Grenå Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1 om usikkerhed ved indregning og måling. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge anden vurdering heraf..

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Grenaa, den 26. januar 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen  
statsautoriseret revisor

Torben Thomsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Grenå Boligudlejning ApS Kærvej 12 6800 Varde
	CVR-nr.: 24 22 28 45
	Stiftet: 29. juni 1999
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Lars Sørensen Morten Kirkegaard Bendtsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendommene er i årsrapporten målt til skønnet dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Ejendomsmarkedet er ustabil og det er derfor usikkert om den indregnede værdi kan realiseres. Såfremt der sker ændringer i dagsværdien, vil selskabets resultat og egenkapital blive påvirket. Det er ledelsens opfattelse at værdiansættelsen er forsvarlig.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 172.192 kr. mod 171.676 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 128.393 kr. mod 114.367 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Grenå Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Generelt om indregning og måling**

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

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar 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”.

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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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.

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.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>172.192</b>	<b>171.676</b>
Andre finansielle indtægter	107	9.379
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-71.598</u>	<u>-58.571</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>100.701</b>	<b>122.484</b>
Skat af årets resultat	<u>27.692</u>	<u>-8.117</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>128.393</u></b>	<b><u>114.367</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>128.393</u>	<u>114.367</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>128.393</u></b>	<b><u>114.367</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	3.356.664	3.356.664
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.356.664</u>	<u>3.356.664</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.356.664</u></b>	<b><u>3.356.664</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.723
Andre tilgodehavender	0	2.880
Periodeafgrænsningsposter	4.696	1.645
Tilgodehavender i alt	<u>4.696</u>	<u>17.248</u>
Likvide beholdninger	<u>7.259</u>	<u>7.151</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.955</u></b>	<b><u>24.399</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.368.619</u></b>	<b><u>3.381.063</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	1.338.066	1.209.673
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.463.066</b>	<b>1.334.673</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	50.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.372.601	1.483.955
Deposita	58.350	70.650
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.430.951	1.554.605
6 Kortfristet del af langfristet gæld	142.696	140.000
Gæld til pengeinstitutter	160.430	157.553
Modtagne forudbetalinger fra lejere	4.650	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.090	59.502
Gæld til associerede virksomheder	65.258	47.856
Selskabsskat	32.426	36.840
Anden gæld	52	34
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	474.602	441.785
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.905.553</b>	<b>1.996.390</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.368.619</b>	<b>3.381.063</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommene er i årsrapporten målt til skønnet dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Ejendomsmarkedet er ustabil og det er derfor usikkert om den indregnede værdi kan realiseres. Såfremt der sker ændringer i dagsværdien, vil selskabets resultat og egenkapital blive påvirket.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>71.598</u>	<u>58.571</u>
	<b><u>71.598</u></b>	<b><u>58.571</u></b>

## Noter

	30/9 2016	30/9 2015
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	2.974.125	2.974.125
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>2.974.125</b>	<b>2.974.125</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	382.539	382.539
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b>	<b>382.539</b>	<b>382.539</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>3.356.664</b>	<b>3.356.664</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent	9
Laveste afkastprocent	3

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.

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.
Østergade 20-24A, Balle	9	600.000	600.000	0
Ågården, Grenaa	9	958.000	958.000	0
Vestervej 1, Grenaa	5,5	500.000	500.000	0
Ørumvej 1, Ørum	7	498.664	498.664	0
Gundestrupvej 5, Randers	3,3	800.000	800.000	0

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2015	1.209.673	1.095.306		
Årets overførte overskud eller underskud	128.393	114.367		
	<b>1.338.066</b>	<b>1.209.673</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	142.696	777.000	1.657.993	1.763.955
	<b>142.696</b>	<b>777.000</b>	<b>1.657.993</b>	<b>1.763.955</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.663 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.357 t.kr. Herudover er der deponeret 1 stk. ejerpantebrev af nom. 5 t.kr. og et stk. af nom. 20 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger.

Til sikkerhed for mellemværende til Djurslands Bank A/S, er der deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.