

Grenå Boligudlejning ApS

Kærvej 12, 6800 Varde

CVR-nr. 24 22 28 45

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2019.

Morten Kirkegaard Bendtsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 6. november 2019

Direktion

Lars Sørensen

Morten Kirkegaard Bendtsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Grenå Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grenå Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Grenaa, den 6. november 2019

Kvist & Jensen

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

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grenå Boligudlejning ApS Kærvej 12 6800 Varde
	CVR-nr.: 24 22 28 45
	Stiftet: 29. juni 1999
	Hjemsted: Varde Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 21. regnskabsår
Direktion	Lars Sørensen, Kærvej 12, 6800 Varde Morten Kirkegaard Bendtsen, Næsbyvej 12, Næsby, 8500 Grenaa
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Bankforbindelse	Djurslands Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien ved indregning af selskabets investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 120 t.kr. mod 224 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -693 t.kr. mod 151 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	120.497	223.548
Værdiregulering af investeringsejendomme	-761.947	0
Resultat før finansielle poster	-641.450	223.548
Andre finansielle indtægter	0	316
2 Øvrige finansielle omkostninger	-30.628	-29.517
Resultat før skat	-672.078	194.347
3 Skat af årets resultat	-20.482	-42.854
Årets resultat	-692.560	151.493
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	151.493
Disponeret fra overført resultat	-692.560	0
Disponeret i alt	-692.560	151.493

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>2.760.500</u>	<u>3.410.407</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.760.500</u>	<u>3.410.407</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.760.500</u>	<u>3.410.407</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>15.405</u>	<u>7.405</u>
Tilgodehavender i alt	<u>15.405</u>	<u>7.405</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.405</u>	<u>7.405</u>
Aktiver i alt	<u>2.775.905</u>	<u>3.417.812</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	980.187	1.672.747
	Egenkapital i alt	<u>1.105.187</u>	<u>1.797.747</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	925.546	1.072.111
6	Deposita	65.060	72.750
7	Selskabsskat	12.482	32.856
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.003.088</u>	<u>1.177.717</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	145.000	144.000
	Gæld til pengeinstitutter	267.992	160.196
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.850	9.370
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.522	21.660
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	156.442	62.119
	Selskabsskat	32.856	44.920
	Anden gæld	8.968	83
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>667.630</u>	<u>442.348</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.670.718</u>	<u>1.620.065</u>
	Passiver i alt	<u>2.775.905</u>	<u>3.417.812</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	1.521.254	1.646.254
Årets overførte overskud eller underskud	0	151.493	151.493
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	1.672.747	1.797.747
Årets overførte overskud eller underskud	0	-692.560	-692.560
	125.000	980.187	1.105.187

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	30.628	29.517
	<u>30.628</u>	<u>29.517</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.482	42.856
Regulering af tidligere års skat	0	-2
	<u>20.482</u>	<u>42.854</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2018	3.027.868	3.085.868
Tilgang i årets løb	112.040	0
Afgang i årets løb	0	-58.000
Kostpris 30. september 2019	<u>3.139.908</u>	<u>3.027.868</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2018	382.539	382.539
Årets regulering til dagsværdi	-761.947	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2019	<u>-379.408</u>	<u>382.539</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>2.760.500</u>	<u>3.410.407</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. 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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent	9,0
Laveste afkastprocent	5,7

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.
Østergade 20-24A, Balle	7,0	499.500	499.500
Ågården, Grenaa	9,0	715.000	715.000
Vestervej 1, Grenaa	6,5	420.000	420.000
Ørumvej 1, Ørum	8,5	416.000	416.000
Gundestrupvej 5, Randers	5,7	710.000	710.000
Summeret		2.760.500	2.760.500

30/9 2019 30/9 2018

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.070.546	1.216.111
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-145.000</u>	<u>-144.000</u>
	<u>925.546</u>	<u>1.072.111</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>346.000</u>	<u>496.000</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
6. Deposita		
Deposita i alt	65.060	72.750
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>65.060</u>	<u>72.750</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Selskabsskat		
Selskabsskat i alt	4.482	27.856
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>8.000</u>	<u>5.000</u>
Selskabsskat i alt	<u>12.482</u>	<u>32.856</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.761 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.761 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen garanti- eller andre eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grenå Boligudlejning 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.

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 og nedskrivninger.

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

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.

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 i egenkapitalen.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat for ejendommens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortiseret kostpris.

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