

Grenå Boligudlejning ApS

Næsbyvej 12, Næsby, 8500 Grenaa

CVR-nr. 24 22 28 45

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2022.

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 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Grenå Boligudlejning 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. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 10. november 2022

Direktion

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 2021 - 30. september 2022 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 revisorers 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.

Grenaa, den 10. november 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grenå Boligudlejning ApS Næsbyvej 12 Næsby 8500 Grenaa
	Telefon: +45 28 38 12 00
	CVR-nr.: 24 22 28 45
	Stiftet: 29. juni 1999
	Hjemsted: Norddjurs Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 24. regnskabsår
Direktion	Morten Kirkegaard Bendtsen, Næsbyvej 12, Næsby, 8500 Grenaa
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Djurslands Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme og driften heraf 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 de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien ved indregning af selskabets investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -88 t.kr. mod 116 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 53 t.kr. mod 84 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttotab	-88.412	115.691
Værdiregulering af investeringsejendomme	167.275	24.500
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-11.724</u>	<u>-10.308</u>
Driftsresultat	67.139	129.883
Andre finansielle indtægter	563	58
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.061</u>	<u>-28.376</u>
Resultat før skat	49.641	101.565
Skat af årets resultat	<u>2.897</u>	<u>-17.263</u>
Årets resultat	52.538	84.302
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>52.538</u>	<u>84.302</u>
Disponeret i alt	52.538	84.302

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.834	72.417
3 Investeringsejendomme	2.405.000	2.565.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.470.834</u>	<u>2.637.417</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.470.834</u>	<u>2.637.417</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.000	0
4 Tilgodehavende selskabsskat	7.000	0
Andre tilgodehavender	26.979	26.979
Tilgodehavender i alt	<u>38.979</u>	<u>26.979</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>38.979</u>	<u>26.979</u>
Aktiver i alt	<u>2.509.813</u>	<u>2.664.396</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.229.041	1.176.503
Egenkapital i alt	1.354.041	1.301.503
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	2.897
Hensatte forpligtelser i alt	0	2.897
 Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	647.653	714.934
6 Deposita	28.900	38.950
7 Selskabsskat	0	5.366
Langfristede gældsforpligtelser i alt	676.553	759.250
Kortfristet del af langfristet gæld	59.596	54.626
Gæld til pengeinstitutter	120.808	132.460
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.775	15.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.350	24.908
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	257.690	372.292
Anden gæld	0	480
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	479.219	600.746
Gældsforpligtelser i alt	1.155.772	1.359.996
 Passiver i alt	2.509.813	2.664.396

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	1.092.201	1.217.201
Årets overførte overskud eller underskud	0	84.302	84.302
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	1.176.503	1.301.503
Årets overførte overskud eller underskud	0	52.538	52.538
	125.000	1.229.041	1.354.041

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringejendommene 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>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2021	79.000	0
Tilgang i årets løb	0	79.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>79.000</u>	<u>79.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-6.583	0
Årets afskrivninger	<u>-6.583</u>	<u>-6.583</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>-13.166</u>	<u>-6.583</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>65.834</u>	<u>72.417</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021	2.919.908	3.139.908
Tilgang i årets løb	117.125	0
Afgang i årets løb	<u>-444.400</u>	<u>-220.000</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>2.592.633</u>	<u>2.919.908</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	-354.908	-379.408
Årets regulering til dagsværdi	-37.125	24.500
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>204.400</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2022	<u>-187.633</u>	<u>-354.908</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>2.405.000</u>	<u>2.565.000</u>

Dagsværdien ultimo regnskabsåret på investeringsejendomme til dagsværdi udgør pr. statusdagen t.kr. 2.405.

Årets ændring i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelsen er t.kr. 167.

Årets ændring i dagsværdien, som er indregnet på egenkapitalen udgør t.kr. 0.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7%
Højeste afkastprocent	8,5%
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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 165 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.354 t.kr. til 1.189 t.kr.

En reducereing af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 180 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 1.354 t.kr. til 1.534 t.kr.

4. Tilgodehavende selskabsskat

Heraf forfalder efter 1 år, t.kr. 7.

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	701.653	754.934
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-54.000</u>	<u>-40.000</u>
	<u>647.653</u>	<u>714.934</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>485.000</u>	<u>514.000</u>
6. Deposita		
Deposita i alt	28.900	38.950
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>28.900</u>	<u>38.950</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Selskabsskat		
Langfristet del af selskabsskat	5.596	19.992
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.596</u>	<u>-14.626</u>
	<u>0</u>	<u>5.366</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 2.405 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 2.405 t.kr.

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

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 24 t.kr.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nominel værdi.