

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Grønland 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11
www.grantthornton.dk

Grenå Boligudlejning ApS

Næsbyvej 12, Næsby, 8500 Grenaa

CVR-nr. 24 22 28 45

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2023.

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 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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.

Grenaa, den 1. december 2023

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 2022 - 30. september 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.

Grenaa, den 1. december 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

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 2022 - 30. september 2023 25. regnskabsår
Direktion	Morten Kirkegaard Bendtsen, Næsbyvej 12, Næsby, 8500 Grenaa
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
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 bruttofortjeneste udgør 36 t.kr. mod -88 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12 t.kr. mod 53 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	36.113	-88.412
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.732	167.275
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-9.172</u>	<u>-11.724</u>
Driftsresultat	32.673	67.139
Andre finansielle indtægter	0	563
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-44.841</u>	<u>-18.061</u>
Resultat før skat	-12.168	49.641
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>2.897</u>
Årets resultat	<u>-12.168</u>	<u>52.538</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	52.538
Disponeret fra overført resultat	<u>-12.168</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-12.168</u>	<u>52.538</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	59.251	65.834
3	Investeringsjendomme	2.535.000	2.405.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.594.251</u>	<u>2.470.834</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.594.251</u>	<u>2.470.834</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.250	5.000
4	Tilgodehavende selskabsskat	19.000	7.000
	Andre tilgodehavender	31.950	26.979
	Periodeafgrænsningsposter	1.025	0
	Tilgodehavender i alt	<u>62.225</u>	<u>38.979</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.225</u>	<u>38.979</u>
	Aktiver i alt	<u>2.656.476</u>	<u>2.509.813</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.216.873	1.229.041
Egenkapital i alt	1.341.873	1.354.041
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	603.250	647.652
6 Deposita	45.680	28.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	648.930	676.552
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	59.596
Gæld til pengeinstitutter	300.179	120.808
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.350	20.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.889	20.351
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	288.255	257.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	665.673	479.220
Gældsforpligtelser i alt	1.314.603	1.155.772
Passiver i alt	2.656.476	2.509.813

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	1.176.503	1.301.503
Årets overførte overskud eller underskud	0	52.538	52.538
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	1.229.041	1.354.041
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.168	-12.168
	125.000	1.216.873	1.341.873

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 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2022	79.000	79.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>79.000</u>	<u>79.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-13.166	-6.583
Årets afskrivninger	<u>-6.583</u>	<u>-6.583</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>-19.749</u>	<u>-13.166</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>59.251</u>	<u>65.834</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	2.592.633	2.919.908
Tilgang i årets løb	124.268	117.125
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-444.400</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>2.716.901</u>	<u>2.592.633</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	-187.633	-354.908
Årets regulering til dagsværdi	5.732	-37.125
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>204.400</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	<u>-181.901</u>	<u>-187.633</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>2.535.000</u>	<u>2.405.000</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

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

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

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 2.535 t.kr. pr. 30. september 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 170 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 195 t.kr.

4. Tilgodehavende selskabsskat

Heraf forfalder efter 1 år, t.kr. 5.

5. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	653.250	701.652
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-50.000</u>	<u>-54.000</u>
	<u>603.250</u>	<u>647.652</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>353.000</u>	<u>485.000</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
6. Deposita		
Deposita i alt	45.680	28.900
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>45.680</u>	<u>28.900</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Selskabsskat		
Langfristet del af selskabsskat	0	5.596
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-5.596</u>
	<u>0</u>	<u>0</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 2023 udgør 2.535 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 2.535 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 28 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder leje- indtægter og udgifter, 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 ejendom.

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 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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