

# **Grenå Boligudlejning ApS**

Kærvej 12, 6800 Varde

CVR-nr. 24 22 28 45

## **Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2020.

---

Morten Kirkegaard Bendtsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 14. oktober 2020

### **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 2019 - 30. september 2020 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 14. oktober 2020

### **Kvist & Jensen**

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

Bo Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne35794

Torben Thomsen  
registreret revisor  
mne5811

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Grenå Boligudlejning ApS Kærvej 12 6800 Varde
	CVR-nr.: 24 22 28 45
	Stiftet: 29. juni 1999
	Hjemsted: Varde Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020 22. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lars Sørensen, Kærvej 12, 6800 Varde Morten Kirkegaard Bendtsen, Næsbyvej 12, Næsby, 8500 Grenaa
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Bankforbindelse</b>	Djurslands Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet 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 det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien ved indregning af selskabets investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 173 t.kr. mod 120 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 112 t.kr. mod -693 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>172.634</b>	<b>120.497</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-761.947
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>172.634</b>	<b>-641.450</b>
Andre finansielle indtægter	37	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-28.648	-30.628
<b>Resultat før skat</b>	<b>144.023</b>	<b>-672.078</b>
3 Skat af årets resultat	-32.010	-20.482
<b>Årets resultat</b>	<b>112.013</b>	<b>-692.560</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	112.013	0
Disponeret fra overført resultat	0	-692.560
<b>Disponeret i alt</b>	<b>112.013</b>	<b>-692.560</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>2.760.500</u>	<u>2.760.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.760.500</u>	<u>2.760.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.760.500</u></b>	<b><u>2.760.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>7.442</u>	<u>15.405</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.442</u>	<u>15.405</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.442</u></b>	<b><u>15.405</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.767.942</u></b>	<b><u>2.775.905</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.092.201	980.188
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.217.201</b>	<b>1.105.188</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	779.825	925.546
6 Deposita	85.115	65.060
7 Selskabsskat	14.010	4.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt	878.950	995.088
Kortfristet del af langfristet gæld	154.000	153.000
Gæld til pengeinstitutter	306.475	267.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.050	10.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	45.522
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	175.283	156.442
Selskabsskat	4.482	32.856
Anden gæld	501	8.967
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	671.791	675.629
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.550.741</b>	<b>1.670.717</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.767.942</b>	<b>2.775.905</b>

**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 2018	125.000	1.672.748	1.797.748
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-692.560</u>	<u>-692.560</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	980.188	1.105.188
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>112.013</u>	<u>112.013</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.092.201</u></b>	<b><u>1.217.201</u></b>

## 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	28.648	30.628
	<b><u>28.648</u></b>	<b><u>30.628</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	32.010	20.482
	<b><u>32.010</u></b>	<b><u>20.482</u></b>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	3.139.908	3.027.868
Tilgang i årets løb	0	112.040
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b><u>3.139.908</u></b>	<b><u>3.139.908</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	-379.408	382.539
Årets regulering til dagsværdi	0	-761.947
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2020</b>	<b><u>-379.408</u></b>	<b><u>-379.408</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>2.760.500</u></b>	<b><u>2.760.500</u></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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,3
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:

Ejendommene	Afkast i %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.
Østergade 20-24A, Balle	7,0	295.000	295.000
Ågården, Grenaa	9,0	1.045.000	1.045.000
Vestervej 1, Grenaa	6,5	495.000	495.000
Ørumvej 1, Ørum Djurs	8,5	300.000	300.000
Gundestrupvej 5, Randers	5,7	625.500	625.500
Summeret		2.760.500	2.760.500

30/9 2020      30/9 2019

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	924.825	1.070.546
Heraf forfalder inden for 1 år	-145.000	-145.000
	<b>779.825</b>	<b>925.546</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	201.000	346.000

**Noter**

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	85.115	65.060
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>85.115</u></b>	<b><u>65.060</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Selskabsskat</b>		
Selskabsskat i alt	23.010	12.482
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-9.000</u>	<u>-8.000</u>
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b><u>14.010</u></b>	<b><u>4.482</u></b>
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 2020 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 2020 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, omkostninger til udlejning samt eksterne omkostninger.

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

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.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 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”.

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 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.