



Bolig & Erhverv Randers ApS
Dalgas Avenue 50
8000 Aarhus C

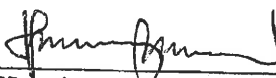
CVR-nummer: 28 30 76 08

ÅRSRAPPORT FOR 2021/22

1. oktober 2021 til 30. september 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 30/3 2023

Dirigent:



Henning Jürgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022 for Bolig & Erhverv Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

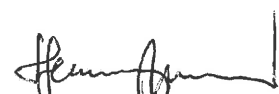
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25/3 2023

Direktion


Henning Jürgensen


Uwe Jürgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Bolig & Erhverv Randers ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig & Erhverv Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 til 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 25/3 2023

Revision- og Regnskabskontoret ApS

Registrerede revisorer

CVR-nummer 28902867



Carsten Paulsen HD

Registreret revisor

mne28607

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Bolig & Erhverv Randers ApS
Dalgas Avenue 50
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 30 76 08
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion Henning Jürgensen
Uwe Jürgensen

Revisor Revision- og Regnskabskontoret ApS
Registrerede revisorer
Østergade 20,1.
6400 Sønderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til såvel beboelse som erhverv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er naturlig usikkerhed ved beregning af dagsværdi for investeringsejendomme, herunder fastsættelse af afkastkrav for tilsvarende investeringsejendommers beliggenhed og vedligeholdelsesstand og forventninger til udlejningsgrad m.v. Der kan for dette selskabs regnskabsår ved værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdier, være særlig usikkerhed herunder vedrørende udvikling i tomgangsprocenten og budgetteret normalindtjening som del af grundlag for beregning af investeringsejendommens dagsværdier, og tilsvarende forventning til afkastkrav.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 1.743.811 og status balancerer med kr. 174.721.751 med en egenkapital på kr. 32.524.980.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Der er i indeværende regnskabsår ikke anskaffet eller afstået ejendomme. Tilgang på ejendomme omfatter afholdte forbedringsomkostninger på i alt kr. 416.035. Der er i indeværende regnskabsår foretaget værdireguleringer af de enkelte investeringsejendomme i op- og nedadgående retninger eller i alt netto kr. 1.300.

Årets drift har især været påvirket af tomgang ved udlejningen og afholdte vedligeholdelsesomkostninger på investeringsejendommene. I forhold til budgetterede indtægter ved dagsværdiberegninger af ejendommene, udgør tomgangsprocenten gennemsnitligt 14,4% i indeværende regnskabsår.

Øget fokus på udlejningsprocessen – reduceret leje – første måned gratis – vi etablerer opvaskemaskine m.v. for at speede udlejningen op.

I denne forbindelse bør nævnes at Randers er ramt af et byggeboom som ikke tidligere er set. Mange nye boligsmål har medført at der i skrivende stund er ca. 600-700 ledige boligsjømål i den ældre boligmasse. Vi forventer dog at dette udjævnes over årene.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes næste år også et positivt resultat af den ordinære drift, og en forbedring på baggrund af stigende indtægtsniveau samt omkostningsreduktioner.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bolig & Erhverv Randers ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af nettolejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægter

Nettolejeindtægter omfatter huslejeindtægter og lignende indtægter excl. lejerens betaling af forbrugsafgifter, og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter andre personaleomkostninger, salgsomkostninger, bildrift og andre køretøjer, administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og andre sociale sikringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på valuta og værdipapirer samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22%.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skattemæssige underskud i koncernens sambeskattede selskaber modregnes i overskudsgivende sambeskattede selskaber. Skatteværdien af modregnede underskud refunderes selskaberne imellem med forholdsmæssig fordeling efter skattemæssige resultater.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes med jævne mellemrum ejendomsmægler som ekstern vurderingsmand og øvrige år tilpasset faktuelle forhold i den af ejendomsmægler udarbejdede afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Dagsværdien baseres på afkastkrav, der afspejler de geografiske aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Ved nettoforrentningen tages hensyn til de eksisterende og forventede lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt i øvrigt tilpasset budgetteret normalindtjening for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen tager udgangspunkt i samlede indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og årligt revurderede restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	10 tkr.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 31.000 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer herunder bygningsmaterialer til anvendelse ved vedligeholdelse af ejendomme opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldige og tilgodehavende selskabsskatter omfatter sambeskatningsbidrag for regnskabsåret og indregnes på balancedagen som selskabsskat under henholdsvis gældsforpligtelser og tilgodehavender.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Langfristede finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger herunder væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle gæld indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Modtaget deposita fra lejere indregnes under langfristede gældsforpligtelser.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominal gæld.

Forudmodtagne betalinger fra lejere indregnes under "Forudmodtaget husleje" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	4.964.378	5.448
2 Personaleomkostninger	-1.124.325	-1.172
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-15.000	-15
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.825.053	4.261
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.300	-60
DRIFTSRESULTAT	3.826.353	4.201
Andre finansielle indtægter	11.628	6
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.691	32
Andre finansielle omkostninger	-1.667.831	-1.517
RESULTAT FØR SKAT	2.190.841	2.722
Skat af årets resultat	-447.030	-590
ÅRETS RESULTAT	1.743.811	2.132
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.743.811	2.132
DISPONERET I ALT	1.743.811	2.132

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
 AKTIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
3 Investeringsejendomme	172.887.335	172.470
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.750	64
Materielle anlægsaktiver	172.936.085	172.534
ANLÆGSAKTIVER	172.936.085	172.534
Råvarer og hjælpematerialer	168.765	141
Varebeholdninger	168.765	141
Tilgodehavender hos lejere	757.026	738
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	275.459	780
Andre tilgodehavender	60.323	147
Periodeafgrænsningsposter	498.434	550
Tilgodehavender	1.591.242	2.215
Likvide beholdninger	25.659	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.785.666	2.356
AKTIVER	174.721.751	174.890

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
PASSIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	32.399.980	30.656
EGENKAPITAL	32.524.980	30.781
Hensættelse til udskudt skat	18.810.000	18.855
HENSATTE FORPLIGTELSER	18.810.000	18.855
Gæld til realkreditinstitutter	0	1
Gæld til pengeinstitut	108.344.300	109.600
Deposita	2.675.035	2.544
4 Langfristede gældsforpligtelser	111.019.335	112.145
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.055.600	1.101
Gæld til pengeinstitut	3.573.943	3.606
Forudmodtaget husleje	1.022.755	1.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.093.724	976
Selskabsskat	492.030	1.427
Anden gæld	5.030.849	3.672
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	98.535	1.158
Kortfristede gældsforpligtelser	12.367.436	13.109
GÆLDSFORPLIGTELSER	123.386.771	125.254
PASSIVER	174.721.751	174.890
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er naturlig usikkerhed ved beregning af dagsværdi for investeringsejendomme, herunder fastsættelse af afkastkrav for tilsvarende investeringsejendommers beliggenhed og vedligeholdelsesstand og forventninger til udlejningsgrad m.v. Der kan for dette selskabs regnskabsår ved værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdier, være særlig usikkerhed herunder vedrørende udvikling i tomgangsprocenten og budgetteret normalindtjening som del af grundlag for beregning af investeringsejendommens dagsværdier, og tilsvarende forventning til afkastkrav.

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	1.077.095	1.139
Andre omkostninger til social sikring	47.230	33
Personaleomkostninger i alt	<u><u>1.124.325</u></u>	<u><u>1.172</u></u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	108.169.622	305.410
Tilgang i årets løb	416.035	0
Kostpris 30. september 2022	<u>108.585.657</u>	<u>305.410</u>
Værdireguleringer primo	64.300.378	0
Værdireguleringer i året	1.300	0
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>64.301.678</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	-241.660
Årets afskrivninger	0	-15.000
Afskrivninger 30. september 2022	<u>0</u>	<u>-256.660</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u><u>172.887.335</u></u>	<u><u>48.750</u></u>

NOTER

3 Særlige forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model, baseret på budgetteret normalindtjening, med hensyn tagen til potentielle lejeindtægter, herunder forventede omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme for at opretholde ejendommens vedligeholdelsesstand.

Investeringsejendommene er geografisk beliggende ved Randers og omfatter hovedsageligt beboelsesejendomme og enkelte erhvervslejemål.

Ved beregning af dagsværdierne for de enkelte ejendomme er der anvendt afkastkrav på gennemsnitligt 4,14% pr. 30/9 2022.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitut	109.399.900	1.055.600	93.383.100
Deposita	2.675.035	0	2.675.035
	<u>112.074.935</u>	<u>1.055.600</u>	<u>96.058.135</u>

2021/22
kr.

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme 172.887.335

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme 1.300

NOTER

6 Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser

Selskabets samlede eventualforpligtelser, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser samt andre eventualforpligtelser, andrager i alt tkr. 321.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. incl. tillæg og renter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, herunder ikke udløbet indekslån med fuld ydelsesstøtte rest nom. kr. 2.442.590, kursværdi kr. 4.181.254, er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse investeringsejendomme pr. 30. september 2022 andrager kr. 39.952.687.

Til sikkerhed for gæld til et pengeinstitut er der givet pant i en investeringsejendom ved skadesløsbrev på nom. kr. 17.500.000. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen pr. 30. september 2022 andrager kr. 52.533.750.

Endvidere er der for samme pengeinstitut givet pant i specifikke investeringsejendomme ved direkte pantebreve på nom. kr. 26.416.000 og ejerpantebreve på nom. kr. 77.079.000 i blandede ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de samlede investeringsejendomme andrager pr. 30. september 2022 i alt kr. 172.887.335.