

**Østjysk Bolig- og Erhvervsudlejning ApS**

**Gjerlevvej 16, Øster Tørslev  
8983 Gjerlev J**


**CVR-nummer: 30691679**

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

**(13. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/11 2019

  
Jens Vigenfeldt Nørager  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Østjysk Bolig- og Erhvervsudlejning ApS Gjerlevvej 16, Øster Tørslev 8983 Gjerlev J
	Telefon: 86 49 57 77 Telefax: 86 49 57 78 Hjemmeside: <a href="http://www.oebe.dk">www.oebe.dk</a> E-mail: <a href="mailto:kontakt@oebe.dk">kontakt@oebe.dk</a>
	CVR-nr.: 30 69 16 79 Stiftet: 25. juni 2007 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Jens Virenfeldt Nørager
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Østergade 6-8 9550 Mariager
<b>Revisor</b>	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Østjysk Bolig- og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 8/11 2019

**Direktion**



Jens Virenfeldt Nørager

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til kapitalejerne i Østjysk Bolig- og Erhvervsudlejning ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Østjysk Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang, idet selskabets pengeinstitut har stillet de nødvendige kreditter til rådighed for fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Randers C, den 8/11 2019

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370



Arne Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
mne9856

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og handel med fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Østjysk Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter 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 samt for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.816.226</b>	<b>3.007.149</b>
2 Personaleomkostninger	-530.030	-459.057
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.286.196</b>	<b>2.548.092</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.207.861	3.409.551
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	834.484
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.078.335</b>	<b>6.792.127</b>
Andre finansielle indtægter	52.290	121.514
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	557	261
Andre finansielle omkostninger	-1.702.434	-1.836.798
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-571.252</b>	<b>5.077.104</b>
Skat af årets resultat	-10.106	-202.414
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-581.358</b>	<b>4.874.690</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-581.358	4.874.690
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-581.358</b>	<b>4.874.690</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
AKTIVER

	2019	2018
3 Investeringsejendomme	60.460.000	61.425.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>60.460.000</b>	<b>61.425.001</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>60.460.000</b>	<b>61.425.001</b>
Råvarer og hjælpematerialer	7.590	20.420
<b>Varebeholdninger</b>	<b>7.590</b>	<b>20.420</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	60.605	49.755
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.109	5.352
Andre tilgodehavender	488.490	544.351
Udskudt skatteaktiv	27.019	0
Periodeafgrænsningsposter	0	66.403
<b>Tilgodehavender</b>	<b>593.223</b>	<b>665.861</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>600.813</b>	<b>686.281</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>61.060.813</b>	<b>62.111.282</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.526.753	6.108.111
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>5.651.753</b>	<b>6.233.111</b>
Prioritetsgæld	37.867.149	39.102.853
Kreditinstitutter	11.174.756	11.249.756
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.444.471	1.564.471
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>50.486.376</b>	<b>51.917.080</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.417.000	1.325.000
Kreditinstitutter	1.901.520	961.678
Modtagne forudbetalinger fra kunder	177.227	179.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.777	54.732
Gæld til tilknyttede virksomheder	292.303	0
Selskabsskat	0	255.178
Anden gæld	1.111.857	1.159.620
Periodeafgrænsningsposter	0	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.922.684</b>	<b>3.961.091</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>55.409.060</b>	<b>55.878.171</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>61.060.813</b>	<b>62.111.282</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang. Selskabets nuværende kreditter er nødvendige for fortsættelse af de planlagte aktiviteter. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at de vil stille de nødvendige kreditter til rådighed for fortsat drift. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger	438.074	372.639
Pensioner	72.218	55.739
Andre omkostninger til social sikring	19.738	30.679
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>530.030</b>	<b>459.057</b>



## NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	39.907.021	48.920
Tilgang i årets løb	242.861	0
Kostpris 30. juni 2019	40.149.882	48.920
Opskrivninger, primo	21.517.979	0
Årets opskrivninger	-1.207.861	0
Opskrivninger 30. juni 2019	20.310.118	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-48.920
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019	0	-48.920
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>60.460.000</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme består af boligejendomme samt en enkelt erhvervsjendom beliggende i Østjylland. Ejendommene er udlejet til forskellige lejere på varierende kontraktlængder.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendommene inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Der er anvendt følgende gennemsnitlige afkastkrav i %:

Erhvervsjendom: 4,5

Boligejendomme: 4,5

Afkastkravet for sammenlignelige områder (Horsens) er 4,5 / 5,50 % for nyere/ældre boligudlejningsejendomme, ifølge Colliers Markeds PULS 2. kvartal 2019

Kravet til forrentningen er 4,50 %. Dette begrundes med, at der ved anskaffelsen var et ønske om en forrentning på 4,27 %, og de væsentligste kreditorers krav til forretningen er på 4,50 %. Tidligere års forrentningsevne er godkendt af kreditinstitut.

Udlejningsprocent: 90-100

Den samlede værdi af erhvervs- og boligejendomme udgør TDKK 60.460.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo	
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000	
Overført resultat	6.108.111	-581.358	5.526.753	
	<b>6.233.111</b>	<b>-581.358</b>	<b>5.651.753</b>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	40.207.855	39.064.149	1.197.000	32.477.000
Kreditinstitutter	11.349.756	11.274.756	100.000	10.099.754
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.684.471	1.564.471	120.000	964.000
	<b>53.242.082</b>	<b>51.903.376</b>	<b>1.417.000</b>	<b>43.540.754</b>

NOTER

2019

2018

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har indgået aftale omkring leje af lokaler. Lejemålet kan opsiges med 3 måneders varsel, svarende til en forpligtelse på kr. 12.900.

Til sikkerhed for egen og andre koncernselskabers gæld i pengeinstitut er afgivet ubegrænset kaution.

Til sikkerhed for DLR Kredit i Østjysk Erhvervsudlejning ApS er der afgivet kaution for lån nr. 63 med hovedstol 1.317.000.

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 30. juni 2019 fremgår af årsrapporten for 2018/19 for Jens V Nørager Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 39.176.195 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 60.460.000 DKK.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 37.400.000 DKK, samt pantebreve på i alt 708.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene og ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.