

Østjysk Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Gjerlevvej 16, Øster Tørslev
8983 Gjerlev J

CVR-nummer: 30691679

ÅRSRAPPORT

1. juli 2020 - 30. juni 2021

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. december 2021

Jens Virenfeldt Nørager
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 10. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

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.

Randers C, den 10. december 2021

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen
Godkendt revisor
mne 2974

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.

Usædvanlige forhold

Den udskudte skat, der hviler på investeringsejendommene, har ikke tidligere været medtaget, idet jeg har skønnet, at fremtidige kapitalgevinster på selskabets ejendomme ville blive udskudt på lang sigt. Jeg har nu vurderet, at den udskudte skat af investeringsejendommene skal indregnes i årsregnskabet.

Ændringen betyder at egenkapitalen primo reduceres med 3.604 tkr. (fra + 2.541 tkr. til - 1.188 tkr.)

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

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.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

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 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Den udskudte skat, der hviler på investeringsejendommene har ikke tidligere været medtaget, idet ledelsen har skønnet, at fremtidige kapitalgevinster på selskabets ejendomme ville blive udskudt på lang sigt. Ledelsen har vurderet, at den udskudte skat på investeringsejendommene nu bør medtages.

Ændringen har medført, at egenkapitalen primo reduceres med 3.604 tkr. og årets resultat med 180 tkr.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

Investeringsjendomme

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 efter årsregnskabslovens § 38. Ejendommenes 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 erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21	2019/20
BRUTTORESULTAT	2.756.176	2.848.980
2 Personaleomkostninger	-417.345	-515.405
Andre driftsomkostninger	0	-393.635
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.338.831	1.939.940
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.175.200	-3.533.865
DRIFTSRESULTAT	-2.836.369	-1.593.925
Andre finansielle indtægter	21.259	71.572
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	966
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.179	0
Andre finansielle omkostninger	-1.150.748	-1.340.847
RESULTAT FØR SKAT	-3.971.037	-2.862.234
Skat af årets resultat	870.556	-248.351
ÅRETS RESULTAT	-3.100.481	-3.110.585
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-3.100.481	-3.110.585
DISPONERET I ALT	-3.100.481	-3.110.585

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme	49.863.217	55.000.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	49.863.217	55.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER	49.863.217	55.000.000
Råvarer og hjælpematerialer	7.120	19.640
Varebeholdninger	7.120	19.640
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	836	61.863
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.060	0
Andre tilgodehavender	427.138	436.688
Udskudt skatteaktiv	0	10.151
Periodeafgrænsningsposter	10.155	68.474
Tilgodehavender	441.189	577.176
OMSÆTNINGSAKTIVER	448.309	596.816
AKTIVER	50.311.526	55.596.816

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-4.288.488	2.416.168
EGENKAPITAL	-4.163.488	2.541.168
Hensættelse til udskudt skat	2.463.833	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.463.833	0
Prioritetsgæld	34.768.696	36.072.899
Kreditinstitutter	11.769.000	10.269.050
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.204.471	1.324.471
4 Langfristede gældsforpligtelser	47.742.167	47.666.420
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.504.000	1.276.000
Kreditinstitutter	784.989	2.259.387
Modtagne forudbetalinger fra kunder	181.776	183.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.121	101.177
Gæld til tilknyttede virksomheder	101.317	232.688
Selskabsskat	491.119	231.483
Anden gæld	1.144.692	1.105.170
Kortfristede gældsforpligtelser	4.269.014	5.389.228
GÆLDSFORPLIGTELSER	52.011.181	53.055.648
PASSIVER	50.311.526	55.596.816
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	2.416.169	5.526.753
Korrektioner, primo	-3.604.176	0
Overført resultat primo	-1.188.007	5.526.753
Årets overf. overskud eller tab	-3.100.481	-3.110.585
Overført resultat ultimo	-4.288.488	2.416.168
EGENKAPITAL	-4.163.488	2.541.168

NOTER

	2020/21	2019/20
1 Usikkerhed om fortsat drift		
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 fortsættelsen af de planlagte aktiviteter. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at de vil stille de fornødne kreditter til rådighed for fortsat drift et år frem. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger	374.242	438.167
Pensioner	28.713	57.208
Andre omkostninger til social sikring	14.390	20.030
Personaleomkostninger i alt	417.345	515.405

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	38.617.382	48.920
Tilgang i årets løb	38.417	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2021	38.655.799	48.920
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	16.382.618	0
Årets opskrivninger	-5.175.200	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2021	11.207.418	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-48.920
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2021	0	-48.920
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	49.863.217	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består hovedsagelig af boligejendomme beliggende i Randers NØ. Ejendommene er udlejet til adskillige lejere på varierende kontrakts længder.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra nettoforrentningen for boligejendommene 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.

Ejendommens afkastkrav er vurderet på baggrund af de enkelte ejendomme. Der er anvendt afkastkrav mellem 5,5% og 8,0%.

Afkastkravet for tilsvarende område er 4,5% / 5,50% for nyere/ældre boligudlejningsejendomme, ifølge Colliers Markeds PULS 2. kvartal 2021.

Ledelsens krav til forrentningen er mellem 5,5% og 8,0%. Dette begrundes med ledelsens vurdering af de enkelte ejendomme og deres afkastmuligheder baseret på ejendommens stand og beliggenhed. Dette har ledelsen sammenholdt med den generelle afkastprocent, som iflg. Colliers Markedspuls ligger mellem 4,5% og 5,5 % for tilsvarende ejendomme i Randers området.

Udlejningsprocent: 96%

Den samlede værdi af boligejendommene udgør TDKK 49.863.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	37.128.898	36.052.696	1.284.000	28.922.000
Kreditinstitutter	10.369.050	11.869.000	100.000	11.794.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.444.471	1.324.471	120.000	724.000
	48.942.419	49.246.167	1.504.000	41.440.000

5 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 pengeinstituttet Sparekassen Vendsyssel er der afgivet ubegrænset kaution.

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 2021 fremgår af årsrapporten for 2020/21 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 36.053 TDKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 49.863 TDKK.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 36.200 TDKK der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Virenfeldt Nørager

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-243691477222
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2021 kl.: 11:54:28
Underskrevet med NemID

Jens Virenfeldt Nørager

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-243691477222
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2021 kl.: 11:54:28
Underskrevet med NemID

Jens Jørgen Johnsen

Som Revisor NEM ID
RID: 40812694
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2021 kl.: 12:04:32
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b4fd787asRj246324867