

K/S Bolig Østjylland

c/o Crescendo A/S, Christian X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 34 07 89 20

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022.

Christian Stenbjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Bolig Østjylland.

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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 3. maj 2022

Bestyrelse

Klavs Lange Vejlang

Steffen Strandbygaard Jørgensen Jørgen Schockert Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Bolig Østjylland

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Østjylland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. maj 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Bolig Østjylland
c/o Crescendo A/S
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 34 07 89 20
Stiftet: 7. december 2011
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Bestyrelse

Klavs Lange Vejlø
Steffen Strandbygaard Jørgensen
Jørgen Schockert Rasmussen

Komplementar

Bolig Østjylland Komplementar ApS

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve 16 rækkevillaer på Østergårds Allé, 8362 Hørning og 8 rækkevillaer på Prins Christians Vænge, 8660 Skanderborg samt at administrere, udleje og sælge ejendommene. Endvidere er det selskabets formål at påtage sig kautionsforpligtelser over for finansielle aftaler og kontrakter af enhver art indgået med Bolig Østjylland Komplementar ApS som debitor.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 5.968.391 kr. mod 2.483.658 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	2.578.047	2.502.092
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.081.659	666.202
Resultat før finansielle poster	6.659.706	3.168.294
Andre finansielle indtægter	634	1.709
Øvrige finansielle omkostninger	-691.949	-686.345
Årets resultat	5.968.391	2.483.658
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.300.000	0
Overføres til overført resultat	4.668.391	2.483.658
Disponeret i alt	5.968.391	2.483.658

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>65.900.000</u>	<u>61.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.900.000</u>	<u>61.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.900.000</u>	<u>61.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>26.148</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>26.148</u>
	Likvide beholdninger	<u>629.100</u>	<u>545.690</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>629.100</u>	<u>571.838</u>
	Aktiver i alt	<u>66.529.100</u>	<u>62.371.838</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	17.356.061	13.887.670
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000	0
	Egenkapital i alt	26.156.061	21.387.670
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	38.370.288	39.014.980
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.370.288	39.014.980
3	Kortfristet del af langfristet gæld	664.347	662.699
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.142.144	1.189.543
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.531	49.645
	Anden gæld	167.729	67.301
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.002.751	1.969.188
	Gældsforpligtelser i alt	40.373.039	40.984.168
	Passiver i alt	66.529.100	62.371.838
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	7.500.000	12.604.013	0	20.104.013
Udloddet resultat	0	-1.200.000	0	-1.200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.483.657	0	2.483.657
Egenkapital 1. januar 2021	7.500.000	13.887.670	0	21.387.670
Udloddet resultat	0	-1.200.000	0	-1.200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.668.391	1.300.000	5.968.391
	7.500.000	17.356.061	1.300.000	26.156.061

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	51.434.159	51.400.359
Tilgang i årets løb	18.342	33.800
Kostpris 31. december 2021	51.452.501	51.434.159
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	10.365.841	9.699.641
Årets regulering til dagsværdi	4.081.658	666.200
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	14.447.499	10.365.841
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	65.900.000	61.800.000

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.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommene anvendes som boliger, og er fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 4,00-4,25% (2020: 4,25-4,50%)

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.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien til 62.200 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 69.900 t.kr.

Noter

2. Virksomhedskapital

Stamkapitalen består af 100 anparter a nominelt DKK 75.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.034.635	664.347	38.370.288	34.137.573
	39.034.635	664.347	38.370.288	34.137.573

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 39.034.635, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør DKK 65.900.000.

- Pantebrev DKK 14.105.000
- Pantebrev DKK 7.595.000
- Pantebrev DKK 4.000.000
- Ejerpantebrev DKK 2.345.000
- Pantebrev DKK 8.200.000
- Pantebrev DKK 8.159.000
- Ejerpantebrev DKK 13.680.679
- Anden hæftelse DKK 41.000

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på op til seks måneder, i alt DKK 49.818.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bolig Østjylland 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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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".

Investeringsejendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Bolig Østjylland ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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