

Bolig & Erhverv Randers ApS
Dalgas Avenue 50
8000 Aarhus C

CVR-nummer: 28 30 76 08

ÅRSRAPPORT FOR 2023/24

1. oktober 2023 til 30. september 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
Den 16/4 2025

Dirigent:

Henning Jürgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Anvendt regnskabspraksis 9

Resultatopgørelse 13

Balance 14

Noter 16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024.

- 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 16/4 2025

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 2023 til 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024 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 revisorers 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilstrækkelig fornyelse af rente- og afdragsvilkår matchende den forventede driftslikviditet herunder udlejnings-/tomgangsprocent eller øvrig kapital/kredit stillet til rådighed de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering at dette vil opnås, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 16/4 2025

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 altid en vis form for usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdi for investeringsejendomme, herunder fastlæggelse af et afkastningskrav for investeringsejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand og forventninger til udlejningsgrad m.v.

Herudover vurderes usikkerhed ved værdifastsættelsen af tilgodehavender fra lejere m.v. bl.a. i forbindelse med uafsluttede lejesager af forskellig karakter.

Som følge af et stigende afkastkrav fra markedet trods et faldende renteniveau, har selskabet besluttet at nedskrive ejendomsværdierne med 15,7 mio. kr. pr. 30.09.2024.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i dette regnskabsår ikke anskaffet eller afstået ejendomme og selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter uændret og med øget fokus på imødegåelse af konkurrencen på et marked med betydelig overskud af ledige boliger. Der har i Randers Kommune de senere år været et byggeboom med etablering af mange nye boliglejemål, som har medført en betydelig tomgang i Randers by med ca. 3.200 ledige lejemål, hvoraf de 800-900 er i den private udlejning og resten i den almene sektor.

Årets primære drift har således været påvirket af tomgangen og større engangsomkostninger.

For nuværende er de fleste boligbyggerier afsluttet og der kan i 2025 allerede konstateres et mærkbart fald i tomgang af boliglejemål. Således er der til dato i det nye regnskabsår allerede udlejet 35 enheder. Denne tendens vil formentlig fortsætte over de kommende år og udjævne den uforholdsvise høje tomgang i boligmarkedet.

Selskabet har i årets løb sat hele ejendomsporteføljen på 16 ejendomme til salg med udgangspunkt i samlede ejendomsværdier på 170 mio. kr.

Selskabets resultat udgør -11,0 mio. kr. i dette regnskabsår især som følge af ovennævnte nedskrivning. Status balancerer med 161,8 mio. kr. og egenkapitalen udgør 23,2 mio. kr.

Årets resultat anses på denne baggrund for meget utilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bolig & Erhverv Randers ApS for 2023/24 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. 33.100 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel gæld.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	5.050.226	5.408
3 Personaleomkostninger	-1.163.142	-1.129
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-15.750	-15
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.871.334	4.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-15.690.000	-33
DRIFTSRESULTAT	-11.818.666	4.231
Andre finansielle indtægter	37.066	15
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	127.577	58
Andre finansielle omkostninger	-2.483.274	-2.173
RESULTAT FØR SKAT	-14.137.297	2.131
Skat af årets resultat	3.125.826	-454
ÅRETS RESULTAT	-11.011.471	1.677
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-11.011.471	1.677
DISPONERET I ALT	-11.011.471	1.677

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024
AKTIVER

	2024 kr.	2023 tkr.
4 Investeringsejendomme	157.210.000	172.901
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.000	33
Materielle anlægsaktiver	157.273.000	172.934
ANLÆGSAKTIVER	157.273.000	172.934
Råvarer og hjælpematerialer	124.749	102
Varebeholdninger	124.749	102
Tilgodehavender hos lejere	766.814	963
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.144.717	2.086
Andre tilgodehavender	32.484	2
Periodeafgrænsningsposter	409.144	482
Tilgodehavender	4.353.159	3.533
Likvide beholdninger	70.121	45
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.548.029	3.680
AKTIVER	161.821.029	176.614

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024
PASSIVER

	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	23.065.807	34.077
EGENKAPITAL	23.190.807	34.202
Hensættelse til udskudt skat	15.360.000	18.759
HENSATTE FORPLIGTELSER	15.360.000	18.759
Gæld til pengeinstitut	105.039.900	107.288
Deposita	2.490.477	2.523
5 Langfristede gældsforpligtelser	107.530.377	109.811
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.248.800	1.056
Gæld til pengeinstitut	3.842.254	3.805
Forudmodtaget husleje	568.685	766
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.998.036	1.029
Selskabsskat	273.174	505
Anden gæld	4.826.488	5.724
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.982.408	957
Kortfristede gældsforpligtelser	15.739.845	13.842
GÆLDSFORPLIGTELSER	123.270.222	123.653
PASSIVER	161.821.029	176.614
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2023/24	2022/23
	kr.	tkr.

1 Usikkerhed om fortsat drift

På grundlag af den aktuelle udlejnings tomgangsprocent, nuværende rente- og afdragsaftale med pengeinstitut samt kommende fornyelse af renteaftaler, F5 lånene skal rentetilpasses pr. 01.07.2025, vurderes der betydelig usikkerhed med henblik på at sikre tilstrækkelig likviditet til at sikre selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil forbedre/nedbringe udlejningens tomgangsprocent og opnå den nødvendige likviditet til finansiering af fortsat drift ved tilfredsstillende fornyelse af renteaftaler samt får stillet den nødvendige kapital/kredit til rådighed fra øvrige kreditorer. Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er naturlig usikkerhed ved beregning af dagsværdi for investeringsejendomme, herunder fastsættelse af afkastkrav for tilsvarende investeringsejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand og forventninger til udlejningsgrad mv.

Der kan for dette selskabs indeværende regnskabsår ved værdiansættelse af investeringsejendommene til dagsværdier, fortsat være særlig usikkerhed herunder vedrørende udvikling i tomgangsprocenten og budgetteret normalindtjening som delvis grundlag for beregning af investeringsejendommens dagsværdier, og tilsvarende forventninger til afkastkrav.

Derudover vurderes også usikkerhed ved værdiansættelse af tilgodehavender, herunder tilgodehavender hos lejere mv., ligesom der også verserer lejesager og forbrugssager, hvor afslutning på sagerne endnu ikke kan afgøres.

3 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	1.097.234	1.076
Andre omkostninger til social sikring	65.908	53
Personaleomkostninger i alt	1.163.142	1.129

NOTER

	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	108.631.257	305.410
Tilgang i årets løb	0	45.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2024	108.631.257	350.410
	<hr/>	<hr/>
– Værdireguleringer primo	64.268.743	0
Værdireguleringer i året	-15.690.000	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer 30. september 2024	48.578.743	0
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	-271.660
Årets afskrivninger	0	-15.750
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger 30. september 2024	0	-287.410
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	157.210.000	63.000

Særlige forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme

Investerings-ejendommene er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model, baseret på budgetteret normalindtjening, med hensyntagen til potentielle lejeindtægter samt faktiske og skønnede driftsomkostninger herunder forventede omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme for at opretholde ejendommens vedligeholdelsesstand.

Investerings-ejendommene 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 4,55% pr. 30/9 2024.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitut	107.288.700	2.248.800	81.726.300
Deposita	2.490.477	0	2.490.477
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	109.779.177	2.248.800	84.216.777
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2024 kr.	2023 tkr.
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsjendomme	157.210.000	172.900
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsjendomme	15.690.000	33

7 Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser

Selskabets samlede eventualforpligtelser, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser samt andre eventualforpligtelser, andrager i alt tkr. 144. Selskabet har i øvrigt verserende leje- og forbrugssager, der beløbsmæssigt ikke kan opgøres på nuværende tidspunkt med negativt eller positivt resultat.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. incl. tillæg og renter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat på tkr. 25 fremgår af årsregnskabet for moderselskabet.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, herunder ikke udløbet indekslån med fuld ydelsesstøtte rest nom. tkr. 2.321, kursværdi tkr. 3.727, er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse investeringsejendomme pr. 30. september 2024 andrager tkr. 27.670.

Til sikkerhed for gæld til et pengeinstitut er der givet pant i en investeringsejendom ved skadesløsbrev på nom. tkr. 17.500. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen pr. 30. september 2024 andrager tkr. 49.810.

Endvidere er der for samme pengeinstitut givet pant i specifikke investeringsejendomme ved direkte pantebreve på nom. tkr. 26.416 og ejerpantebreve på nom. tkr. 77.079 i blandede ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de samlede investeringsejendomme andrager pr. 30. september 2024 i alt tkr. 157.210.

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

Henning Jürgensen

Navn returneret af MitId: Henning Jürgensen
Direktør
På vegne af Bolig & Erhverv Randers ApS
ID: a3235f73-d489-42e1-9c60-a89013dc89e4
IP-adresse: 80.209.49.194:5354
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 20-04-2025 16:39:44 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Uwe Jørgensen

Navn returneret af MitId: Uwe Jørgensen
Direktør
På vegne af Bolig & Erhverv Randers ApS
ID: 52e14a61-de14-420f-90ba-43b5277185cd
IP-adresse: 80.209.49.194:58774
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 16-04-2025 19:45:39 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Carsten Andreas Paulsen

Navn returneret af MitId: Carsten Andreas Paulsen
Revisor
På vegne af Revision- og Regnskabskontoret ApS Registrerede revisorer
ID: e09f1095-48fc-41a1-b06a-b7a7eefb2d91
IP-adresse: 37.128.222.207:27072
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 20-04-2025 16:41:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Henning Jürgensen

Navn returneret af MitId: Henning Jürgensen
Dirigent
På vegne af Bolig & Erhverv Randers ApS
ID: a3235f73-d489-42e1-9c60-a89013dc89e4
IP-adresse: 80.209.49.194:1978
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 20-04-2025 16:44:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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: 11da63rUpTU252496766