

Østjysk Erhvervsudlejning ApS

**Møldrupvej 50, Astrup
9510 Arden**

CVR-nummer: 34708959

ÅRSRAPPORT

1. juli 2023 - 30. juni 2024

(12. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: 17e816RtqZu252086153

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. september 2024

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

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Østjysk Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 30. september 2024

Direktion

Jens Virenfeldt Nørager

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Østjysk Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østjysk Erhvervsudlejning ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Randers C, den 30. september 2024

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen
Godkendt revisor
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Østjysk Erhvervsudlejning ApS
Møldrupvej 50, Astrup
9510 Arden

Telefon: 86 49 57 77

CVR-nr.: 34 70 89 59
Stiftet: 20. september 2012
Kommune: Mariagerfjord
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Jens Virenfeldt Nørager

Pengeinstitut Sparekassen Danmark
Østergade 6-8
9550 Mariager

Revisor REVIMIDT
Godkendt Revisionspartnerselskab
Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 Erhvervsudlejning ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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."

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 nettorealisationsværdi.

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 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 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTORESULTAT	170.508	187.452
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-27.000	-35.000
DRIFTSRESULTAT	143.508	152.452
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.558	6.088
Andre finansielle omkostninger	-134.759	-89.788
RESULTAT FØR SKAT	16.307	68.752
Skat af årets resultat	-9.690	-10.356
ÅRETS RESULTAT	6.617	58.396
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	6.617	58.396
DISPONERET I ALT	6.617	58.396

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
 AKTIVER

	2024	2023
2 Investeringsejendomme	2.878.000	2.905.000
Materielle anlægsaktiver	2.878.000	2.905.000
ANLÆGSAKTIVER	2.878.000	2.905.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	46.035	47.523
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	253.931	271.373
Andre tilgodehavender	981	0
Tilgodehavender	300.947	318.896
Likvide beholdninger	29.306	6.233
OMSÆTNINGSAKTIVER	330.253	325.129
AKTIVER	3.208.253	3.230.129

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	966.866	960.249
EGENKAPITAL	1.046.866	1.040.249
Prioritetsgæld	952.833	1.035.123
Kreditinstitutter	896.187	831.586
Deposita	127.500	127.500
Selskabsskat	0	10.356
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.976.520	2.004.565
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	84.600	147.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.944	15.286
Skyldigt sambeskatningsbidrag	20.046	0
Anden gæld	50.282	22.229
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	995	0
Kortfristede gældsforpligtelser	184.867	185.315
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.161.387	2.189.880
PASSIVER	3.208.253	3.230.129
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000
Overført resultat, primo	960.249	901.853
Årets resultat	6.617	58.396
Overført resultat ultimo	966.866	960.249
EGENKAPITAL	1.046.866	1.040.249

NOTER

	2023/24	2022/23
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
Kostpris, primo		4.911.514
Korrektion vedr. tidl. År		-1.267.793
Kostpris 30. juni 2024		<u>3.643.721</u>
Opskrivninger, primo		-738.721
Årets opskrivninger		-27.000
Opskrivninger 30. juni 2024		<u>-765.721</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-1.267.793
Korrektion vedr. tidl. År		1.267.793
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024		<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.878.000</u>

Investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Nordjylland. Ejendommen er udlejet til en enkelt lejer.

Ejendommen værdiansættes årligt af ledelsen ud fra nettoforentningen for erhvervsejendommene inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende under hensyntagen til den eksisterende lejekontrakt, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsens krav til forentningen er 8,5 %. Dette begrundes med ledelsens vurdering af erhvervsejendommen baseret på beliggenhed og kendskab til branchen. Dette har ledelsen sammenholdt med den generelle afkastprocent, som iflg. Colliers Markedspuls ligger mellem 7,0 % og 8,5 % for tilsvarende ældre erhvervsejendomme i Nordjylland, der udlejes til logistik og industri.

Udlejningsprocent: 100%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 8,5%. En ændring af forrentningskravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af værdien af ejendommen på -160 tkr. / + 179 tkr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.115.123	1.035.833	83.000	584.000
Kreditinstitutter	899.386	897.787	1.600	891.000
Deposita	127.500	127.500	0	0
Selskabsskat	10.356	0	0	0
	2.152.365	2.061.120	84.600	1.475.000

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er afgivet kaution overfor Jens V Nørager Holding ApS for alt mellemværende med pengeinstituttet Sparekassen Danmark.

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 2024 fremgår af årsrapporten for 2023/2024 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.036 TDKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 2.878 TDKK.

Til sikkerhed for egen og andre koncernselskabers gæld i pengeinstitutter er der afgivet ejerantebreve på i alt 2.000 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 2.878 TDKK.

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 Virefeldt Nørager

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Virefeldt Nørager

Direktør

ID: bee2db14-85b4-47d5-adb6-f1fcb45d202e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-09-2024 kl.: 11:56:45

Underskrevet med MitID



Jens Jørgen Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Jørgen Johnsen

Revisor

På vegne af Revimidt

ID: c7ff6ba4-ddb4-491a-98ea-ad33b487aa88

Tidspunkt for underskrift: 30-09-2024 kl.: 13:09:28

Underskrevet med MitID



Jens Virefeldt Nørager

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Virefeldt Nørager

Dirigent

ID: bee2db14-85b4-47d5-adb6-f1fcb45d202e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-10-2024 kl.: 08:33:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 17e816RtqZu252086153

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.