


**Ejendomsaktieselskabet
af 27. marts 1953, Randers
Tronholmen 3, 3.
8960 Randers SØ**

CVR-nummer 17881728

**Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. april 2023



Per Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers
Tronholmen 3, 3.
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 17881728
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Jens Chr. Lønstrup Jensen
Per Hansen
Kim Clausen
Dorte Birgitte Baungaard

Direktion

Dorte Birgitte Baungaard

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Kirkegade 1
8900 Randers C

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 21. april 2023

Direktionen:

Dorte Birgitte Baungaard

Bestyrelsen:

Jens Chr. Lønstrup Jensen
Formand

Dorte Birgitte Baungaard



Per Hansen



Kim Clausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 bevis 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 21. april 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Kim Tøst
Statsautoriseret revisor
mne10647



Anders Hübertz Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne32730

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive, eje, udleje og administrere fast ejendom og værdipapirer i Danmark såvel som udlandet.

Udviklingen i 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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.280.308	2.407
1	Personaleomkostninger	-30.000	-30
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-262.022	-261
	Resultat før finansielle poster	988.286	2.116
	Finansielle indtægter	683.425	1.408
	Finansielle omkostninger	-1.348.245	-267
	Resultat før skat	323.466	3.256
2	Skat af årets resultat	-251.372	-798
	Årets resultat	72.094	2.458
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	410.958	0
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	410.958	411
	Overført resultat	-749.822	2.047
	Resultatdisponering i alt	72.094	2.458

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	43.912.261	43.768
	Materielle anlægsaktiver	43.912.261	43.768
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	296.160	265
	Finansielle anlægsaktiver	296.160	265
	Anlægsaktiver i alt	44.208.422	44.033
	Udskudte skatteaktiver	0	74
	Tilgodehavende skat	91.283	0
	Andre tilgodehavender	43.715	38
	Periodeafgrænsningsposter	59.007	68
	Tilgodehavender	194.005	180
3	Værdipapirer og kapitalandele	5.532.147	6.471
	Værdipapirer og kapitalandele	5.532.147	6.471
	Likvide beholdninger	735.117	1.920
	Omsætningsaktiver i alt	6.461.270	8.570
	Aktiver i alt	50.669.692	52.603

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	21.592.722	22.343
	Foreslået udbytte	410.958	0
	Egenkapital i alt	22.503.680	22.843
	Hensættelser til udskudt skat	48.180	0
	Hensatte forpligtelser	48.180	0
	Gæld til realkreditinstitutter	25.817.337	26.783
	Deposita	720.170	686
5	Langfristede gældsforpligtelser	26.537.507	27.469
	Gæld til realkreditinstitutter	944.503	1.002
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.142	144
	Selskabsskat	0	657
	Anden gæld	463.299	450
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	37.380	37
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.580.324	2.291
	Gældsforpligtelser i alt	28.117.832	29.760
	Passiver i alt	50.669.692	52.603
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	22.343	0	22.843
Ekstraordinært udbytte	0	-411	411	0
Udbetalt udbytte	0	0	-411	-411
Årets resultat	0	-339	411	72
Egenkapital ultimo	500	21.593	411	22.504

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	30.000	30
Personaleomkostninger i alt	30.000	30
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	129.250	733
Regulering af udskudt skat	122.122	65
Skat af årets resultat i alt	251.372	798
3		
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede aktier, primo	6.470.747	5.375
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-938.600	1.096
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	5.532.147	6.471
4		
Virksomhedskapital		
Selskabskapitalen specificeres således, idet ingen aktier er tillagt særlige rettigheder:		
4. stk. aktier á DKK 12.000	48.000	
29. stk. aktier á DKK 10.000	290.000	
16. stk. aktier á DKK 5.000	80.000	
70. stk. aktier á DKK 1.000	70.000	
18. stk. aktier á DKK 500	9.000	
30. stk. aktier á DKK 100	3.000	
	500.000	
5		
Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	22.379.584	22.750
6		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendomme med nom. DKK 34.100.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 43.912.261.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter for udlejning af selskabets ejendomme og nettofortjeneste ved salg af ejendomme.

Alle indtægter er periodiserede, således at indtægterne svarer til den anførte regnskabsperiode.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Beboelsesejendomme	100 år	50%

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringslovens §18b måles til 50% af det nominelle indestående.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.