

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers

Østergrave 4, 8900 Randers C

CVR-nr. 18 74 44 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. februar 2024.

Jesper E. Kjærgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 19. februar 2024

Direktion

Jens Andersen
Direktør

Bestyrelse

Kaj Henrik Larsen
Bestyrelsesmedlem

Irene Balle Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Thomas Jørgensen
Bestyrelsesmedlem

Jens M. D. Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 19. februar 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Vinther Kvist

statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers Østergrave 4 8900 Randers C
	CVR-nr.: 18 74 44 14
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kaj Henrik Larsen, Bestyrelsesmedlem Irene Balle Nielsen, Bestyrelsesmedlem Thomas Jørgensen, Bestyrelsesmedlem Jens M. D. Nielsen, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Jens Andersen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Nordea
Advokatforbindelse	Lou Advokatfirma

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af lejligheder til selskabets aktionærer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 118.596 kr. mod 216.163 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 367.077 kr. mod 98.110 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Handelskursen på selskabets aktier udgør pr. 31. december 2023 kurs 217 opgjort efter kostprincippet og kurs 1958 opgjort efter offentlig vurderingsprincippet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	118.596	216.163
1 Personaleomkostninger	-19.320	-19.320
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-25.070	-25.070
Driftsresultat	74.206	171.773
Andre finansielle indtægter	463.784	0
Øvrige finansielle omkostninger	-67.383	-45.991
Resultat før skat	470.607	125.782
2 Skat af årets resultat	-103.530	-27.672
Årets resultat	367.077	98.110
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	367.077	98.110
Disponeret i alt	367.077	98.110

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	2.063.149	2.088.219
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.063.149</u>	<u>2.088.219</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.063.149</u>	<u>2.088.219</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	22.108	1.195
Tilgodehavender i alt	<u>22.108</u>	<u>1.195</u>
Likvide beholdninger	<u>426.379</u>	<u>738.828</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>448.487</u>	<u>740.023</u>
Aktiver i alt	<u>2.511.636</u>	<u>2.828.242</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	525.000	525.000
Reserve for opskrivninger	551.289	568.413
Overført resultat	64.847	-319.355
Egenkapital i alt	<u>1.141.136</u>	<u>774.058</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	153.767	94.435
Hensatte forpligtelser i alt	<u>153.767</u>	<u>94.435</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.045.752	1.797.278
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.045.752</u>	<u>1.797.278</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	23.174	63.521
Selskabsskat	44.198	0
Anden gæld	103.609	98.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>170.981</u>	<u>162.471</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.216.733</u>	<u>1.959.749</u>
Passiver i alt	<u>2.511.636</u>	<u>2.828.242</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	525.000	568.413	-319.354	774.059
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	367.077	367.077
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-17.124	0	-17.124
Korrektion til reserve for opskrivning	0	0	17.124	17.124
	<u>525.000</u>	<u>551.289</u>	<u>64.847</u>	<u>1.141.136</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	19.320	19.320
	<u>19.320</u>	<u>19.320</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	44.198	0
Årets regulering af udskudt skat	59.332	27.672
	<u>103.530</u>	<u>27.672</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	1.642.844	1.642.844
Kostpris 31. december 2023	<u>1.642.844</u>	<u>1.642.844</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	1.097.719	1.097.719
Opskrivninger 31. december 2023	<u>1.097.719</u>	<u>1.097.719</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-652.344	-627.274
Årets af-/nedskrivninger	-25.070	-25.070
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-677.414</u>	<u>-652.344</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.063.149</u>	<u>2.088.219</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.068.926	1.860.799
Heraf forfalder inden for 1 år	-23.174	-63.521
	<u>1.045.752</u>	<u>1.797.278</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>958.612</u>	<u>1.549.089</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.087 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.063 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter fra ejendommens beboere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, fællesomkostninger, vedligeholdelse samt tilgange af inventar og installationer, der udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets personale.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kontantværdi pr. 1. januar 1998 med tillæg af større vedligeholdelsesarbejder og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. målingen er foretaget ved anvendelse af overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven fra 2001, således at den hidtidige opskrivning er bibeholdt.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket en scrapværdi på 1.306 t.kr. samt tilagt opskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

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