



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MARIAGERVEJ 74-76, RANDERS APS**  
**C/O LAROS A/S, RANDERSVEJ 204, 8200 AARHUS N**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. april 2023

---

Hans Vestergaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Mariagervej 74-76, Randers ApS c/o Laros A/S, Randersvej 204 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 21 63 17 79 Stiftet: 15. april 1999 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hans Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Mariagervej 74-76, Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. marts 2023

Direktion:

---

Hans Vestergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i Mariagervej 74-76, Randers ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mariagervej 74-76, Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 30. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2021 mangler indregning af indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>214.348</b>	<b>121.988</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		127.330	350.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>341.678</b>	<b>471.988</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	127.957	40.608
Andre finansielle omkostninger.....		-22.624	-12.927
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>447.011</b>	<b>499.669</b>
Skat af årets resultat.....	2	-66.967	-109.927
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>380.044</b>	<b>389.742</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		380.044	389.742
<b>I ALT</b> .....		<b>380.044</b>	<b>389.742</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		8.600.000	8.350.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.600.000	8.350.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.600.000</b>	<b>8.350.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.263.420	6.140.608
Andre tilgodehavender.....		1.183.994	1.041.379
Periodeafgrænsningsposter.....		16.939	18.988
Tilgodehavender.....	4	7.464.353	7.200.975
Likvide beholdninger.....		656.891	778.604
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.121.244</b>	<b>7.979.579</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.721.244</b>	<b>16.329.579</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		8.409.827	8.029.783
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.609.827</b>	<b>8.229.783</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.499.989	1.472.207
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.499.989</b>	<b>1.472.207</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.133.193	6.184.074
Deposita.....		106.830	130.642
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.240.023	6.314.716
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.253	55.656
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		178.938	126.896
Selskabsskat.....		68.227	29.042
Anden gæld.....		70.987	101.279
Kortfristede gældsforpligtelser.....		371.405	312.873
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.611.428</b>	<b>6.627.589</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.721.244</b>	<b>16.329.579</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	200.000	6.994.842	7.194.842
Korrektion af fejl.....		1.034.941	1.034.941
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>8.029.783</b>	<b>8.229.783</b>
Forslag til resultatdisponering.....		380.044	380.044
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>8.409.827</b>	<b>8.609.827</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	122.812	40.608	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.145	0	
	<b>127.957</b>	<b>40.608</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.185	29.042	
Regulering af udskudt skat.....	27.782	80.885	
	<b>66.967</b>	<b>109.927</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		1.949.727	
Tilgang.....		122.670	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>2.072.397</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		6.400.273	
Årets værdireguleringer.....		127.330	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>6.527.603</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>8.600.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		8.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		127.330	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

##### *Dagsværdi for investeringsejendomme:*

Selskabets investeringsejendomme består af udlejningsejendomme placeret centralt i Randers. Der er tale om boligejendomme med en ubetydelig andel erhvervsudlejning. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkast bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på ca. 99%.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 5,75% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Den samlede årlige leje er forventeligt ca. 705 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 203 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -681 tkr. og +827 tkr.

##### **Tilgodehavender med forfald senere end et år**

4

Grundejernes Investeringsfond.....	1.177.556	1.034.941
------------------------------------	-----------	-----------

	<b>1.177.556</b>	<b>1.034.941</b>
--	------------------	------------------

Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommene.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.186.446	53.253	5.920.384	6.239.730
Deposita.....	106.830	0	106.830	130.642
	<b>6.293.276</b>	<b>53.253</b>	<b>6.027.214</b>	<b>6.370.372</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANPARTSELKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.326 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.600 tkr.	<b>7</b>
	<b>2022</b> <b>2021</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	<b>8</b>
	1                  1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mariagervej 74-76, Randers ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2021 var en væsentlig fejl, som følge af manglende indregning af indestående i Grundejerns Investeringsfond.

Selskabet har løbende indbetalt til kontoen iht. Lejelovens § 120, og indestående på kontoen ved overtagelse af selskabet pr. 30. juni 2021 udgjorde 1.035 tkr. Selskabet har indtil nu omkostningsført indbetalingerne, hvilket betyder at egenkapitalen var væsentlig forkert i 2021.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten med tilbagevirkende kraft, således at der er sket tilpasning af sammenligningstal. Korrektionen medfører, at balancesum og egenkapital forøges med 1.035 tkr i 2021. Indeståendet er indregnet under regnskabsposten "Andre tilgodehavender" under omsætningsaktiver. Ændringen har ingen indflydelse på resultatopgørelsen.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl".

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.