



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2024

Hans Vestergaard

CVR-NR. 21 63 17 79

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. juni 2024

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 2023, 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 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 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 21. juni 2024

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.288 t.kr. primært grundet en negativ dagsværdiregulering af ejendommen på 1.920 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til makroøkonomiske forhold, der har forøget afkastkravet i markedet.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		90.008	214.348
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.920.368	127.330
DRIFTSRESULTAT		-1.830.360	341.678
Andre finansielle indtægter.....	1	196.630	127.957
Andre finansielle omkostninger.....	2	-47.471	-22.624
RESULTAT FØR SKAT		-1.681.201	447.011
Skat af årets resultat.....	3	393.517	-66.967
ÅRETS RESULTAT		-1.287.684	380.044
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.287.684	380.044
I ALT		-1.287.684	380.044

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		8.750.000	8.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.750.000	8.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.750.000	8.600.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.451.323	6.263.420
Andre tilgodehavender.....		1.291.746	1.183.994
Periodeafgrænsningsposter.....		17.241	16.939
Tilgodehavender.....	5	7.760.310	7.464.353
Likvide beholdninger.....		201.400	656.891
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.961.710	8.121.244
AKTIVER.....		16.711.710	16.721.244
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		7.122.143	8.409.827
EGENKAPITAL.....		7.322.143	8.609.827
Hensættelse til udskudt skat.....		1.079.848	1.499.989
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.079.848	1.499.989
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.079.971	6.133.193
Deposita.....		106.830	106.830
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.186.801	6.240.023
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.222	53.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.937	178.938
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.889.709	0
Selskabsskat.....		26.624	68.227
Anden gæld.....		121.426	70.987
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.122.918	371.405
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.309.719	6.611.428
PASSIVER.....		16.711.710	16.721.244
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	8.409.827	8.609.827
Forslag til resultatdisponering.....		-1.287.684	-1.287.684
Egenkapital 31. december 2023.....	200.000	7.122.143	7.322.143

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	187.903	122.812	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.727	5.145	
	196.630	127.957	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.190	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	20.281	22.624	
	47.471	22.624	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	26.624	39.185	
Regulering af udskudt skat.....	-420.141	27.782	
	-393.517	66.967	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		2.072.397	
Tilgang.....		2.070.368	
Kostpris 31. december 2023.....		4.142.765	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		6.527.603	
Årets værdireguleringer.....		-1.920.368	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		4.607.235	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		8.750.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		8.750.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.920.368	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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. 98%.

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. 708 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 191 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. -700 tkr. og +833 tkr.

Tilgodehavender med forfald senere end et år

5

Grundejernes Investeringsfond.....	1.285.308	1.177.556
	1.285.308	1.177.556

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

6

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.133.193	53.222	5.867.233	6.186.446
Deposita.....	106.830	0	106.830	106.830
	6.240.023	53.222	5.974.063	6.293.276

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

			Note
Eventualposter mv.			7
Hæftelse i sambeskatningen			
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANPARTSELKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.271 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.750 tkr.</p>			
	2023	2022	
Medarbejderforhold			9
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mariagervej 74-76, Randers ApS for 2023 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.

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 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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 nominal værdi.