Ejendommen Randersvej 43 ApS

Hirsevangen 3, C/O Georg H. Jensen, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 52 04 64

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

Georg Helmer Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendommen Randersvej 43 ApS.

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 re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 28. juni 2024

Direktion

Georg Helmer Jensen
Direktør

Joachim Berg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendommen Randersvej 43 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Randersvej 43 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Aarhus, den 28. juni 2024

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
mne32221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Randersvej 43 ApS Hirsevangen 3 C/O Georg H. Jensen 8200 Aarhus N	
	CVR-nr.:	27 52 04 64
	Stiftet:	29. juni 2004
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Georg Helmer Jensen, Direktør Joachim Berg, Direktør	
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V	
Modervirksomhed	Georg H. Jensen Holding ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.447 t.kr. mod 370 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.316 t.kr. mod 15 t.kr. sidste år. Stigningen i resultatet skyldes salg af ejendomme i 2023. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2023	2022
	Bruttofortjeneste	**1.447.046**	**370.433**
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-47.410
	Resultat før finansielle poster	**1.447.046**	**323.023**
2	Andre finansielle indtægter	4.880	5.222
3	Øvrige finansielle omkostninger	-42.364	-127.812
	Resultat før skat	**1.409.562**	**200.433**
	Skat af årets resultat	-93.918	-185.453
	Årets resultat	**1.315.644**	**14.980**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.315.644	14.980
	Disponeret i alt	**1.315.644**	**14.980**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2023	2022
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	0	9.069.926
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	9.069.926
	Anlægsaktiver i alt	**0**	**9.069.926**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	269.823	264.532
	Andre tilgodehavender	102.000	0
	Tilgodehavender i alt	371.823	264.532
	Likvide beholdninger	4.521.872	268.249
	Omsætningsaktiver i alt	**4.893.695**	**532.781**
	Aktiver i alt	**4.893.695**	**9.602.707**

Balance 31. december

Note	Passiver	2023	2022
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.631.047	1.315.403
	Egenkapital i alt	**2.756.047**	**1.440.403**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	4.533.452
	Deposita	0	239.720
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.773.172
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	175.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.950	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.750	19.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	702.913	884.614
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	93.918	54.516
	Anden gæld	1.319.117	2.255.252
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.137.648	3.389.132
	Gældsforpligtelser i alt	**2.137.648**	**8.162.304**
	Passiver i alt	**4.893.695**	**9.602.707**

1 Særlige poster

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.300.423	1.425.423
Årets overførte overskud eller underskud	0	14.980	14.980
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.315.403	1.440.403
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.315.644	1.315.644
	125.000	**2.631.047**	**2.756.047**

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom gevinst ved salg af ejendomme.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2023	2022
Indtægter:		
Avance ved salg af ejendomme	1.439.087	0
	1.439.087	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	1.439.087	0
Resultat af særlige poster netto	**1.439.087**	**0**

2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægt	4.880	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	5.187
Kursgevinster på lån	0	35
	4.880	**5.222**

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.675	17.525
Andre finansielle omkostninger	35.689	110.287
	42.364	**127.812**

Noter

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2023	9.712.507	9.413.079
Tilgang i årets løb	0	299.427
Afgang i årets løb	-9.712.507	0
Kostpris 31. december 2023	**0**	**9.712.506**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-642.580	-595.170
Årets af-/nedskrivninger	0	-47.410
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	642.580	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	**0**	**-642.580**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**0**	**9.069.926**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2023.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Georg H. Jensen Holding ApS, CVR-nr. 39680483, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomhederes samlede, kendte nettoforpligtelser vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Randersvej 43 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslo vens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Lejeindtægter indholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedører.

Andre driftsindtægter indholder indtægter ved salg af ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsakti ver.

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, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år

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

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 og kontantbeholdninger.

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 acon-toskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Randersvej 43 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

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