

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

www.grantthornton.dk

RANDERS EJENDOMSINVEST ApS

Hobrovej 103, 8920 Randers NV

CVR-nr. 27 71 95 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2024.

Patrick Ruben Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RANDERS EJENDOMSINVEST 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 resultatet 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.

Randers NV, den 5. april 2024

Direktion

Patrick Ruben Pedersen
Direktør

Martin Vindfeld Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i RANDERS EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RANDERS EJENDOMSINVEST 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 revisoreres 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.

Randers, den 5. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Levring Sørensen

registreret revisor
mne24769

Selskabsoplysninger

Selskabet	RANDERS EJENDOMSINVEST ApS Hobrovej 103 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 27 71 95 70
	Stiftet: 1. maj 2004
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	20. regnskabsår
Direktion	Patrick Ruben Pedersen, Direktør Martin Vindfeld Christensen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom samt udlejning af disse ejendomme til privatpersoner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 117 t.kr. mod 103 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 54 t.kr. mod 85 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	116.568	103.262
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.800
Driftsresultat	116.568	100.462
Øvrige finansielle omkostninger	-46.995	-14.591
Resultat før skat	69.573	85.871
Skat af årets resultat	-15.307	-759
Årets resultat	54.266	85.112
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	54.266	85.112
Disponeret i alt	54.266	85.112

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	1.952.000	1.952.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.952.000	1.952.000
	Anlægsaktiver i alt	1.952.000	1.952.000
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	56.477	51.129
	Omsætningsaktiver i alt	56.477	51.129
	Aktiver i alt	2.008.477	2.003.129

Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	99.318	45.052
Egenkapital i alt	224.318	170.052
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	16.066	759
Hensatte forpligtelser i alt	16.066	759
Gældsforpligtelser		
3 Ansvarlig lånekapital	520.000	520.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	867.597	898.231
5 Anden gæld	260.000	280.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.647.597	1.698.231
Kortfristet del af langfristet gæld	61.798	75.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	48.698	48.699
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	120.496	134.087
Gældsforpligtelser i alt	1.768.093	1.832.318
Passiver i alt	2.008.477	2.003.129
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	45.052	170.052
Årets overførte overskud eller underskud	0	54.266	54.266
	125.000	99.318	224.318

Noter

	2023 kr.	2022 kr.	
1. Værdiregulering af investeringsejendomme			
Værdiregulering	0	-2.800	
	0	-2.800	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2023	1.583.106	1.580.306	
Tilgang i årets løb	0	2.800	
Kostpris 31. december 2023	1.583.106	1.583.106	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	368.894	371.694	
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.800	
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	368.894	368.894	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.952.000	1.952.000	
Følsomhedsanalyse			
Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.			
Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,50%	2.129.000	1.952.000	177.000
6,00%	1.952.000	1.952.000	0
6,50%	1.800.000	1.952.000	-152.000
3. Ansvarlig lånekapital			
Ansvarlig lånekapital i alt	520.000	520.000	
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	
Ansvarlig lånekapital i alt	520.000	520.000	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	520.000	520.000	
4. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt	909.395	953.619	

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
Heraf forfalder inden for 1 år	-41.798	-55.388
	867.597	898.231
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	684.523	676.812
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	280.000	300.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-20.000	-20.000
	260.000	280.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	180.000	200.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 909 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.952 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 275 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver Østervold 34 3 tv, Østervold 36 1 th samt Skelvangsvej 93 2 tv. Gælden til pengeinstitutter udgør 31.12.2022 kr. 0

Samt ejerpantebreve for t. kr. 45 i ejerforeninger hhv. Østervold 34 3 tv, Østervold 36 1 th samt Skelvangsvej 93 2 tv.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RANDERS EJENDOMSINVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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.

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 er et sammendrag af nettoomsætningen, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelse ved forfald.

Driftsomkostninger indeholder fællesudgifter, ejendomsskat, og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt 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.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Patrick Ruben Pedersen

Direktør

Serienummer: ff9a133a-a6eb-4e0b-8913-e417375d547d

IP: 146.75.xxx.xxx

2024-04-06 07:28:42 UTC



Martin Vindfeld Christensen

Direktør

Serienummer: 77efd1c5-7cdb-4518-b5e7-d7d6a6b36b2c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-06 19:13:04 UTC



Brian Levring Sørensen

Registreret revisor

Serienummer: b936fa15-2eba-4813-ae39-28020da838f2

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-04-06 19:40:10 UTC



Patrick Ruben Pedersen

Dirigent

Serienummer: ff9a133a-a6eb-4e0b-8913-e417375d547d

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-04-06 19:46:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3ZGHY-G0P6E-PO05Q-XPOSY-LHVC6-V8TKF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**