



Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
Telefon 86 20 76 20  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
aarhus@kvistjensen.dk

# **Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS**

**Tebbestrupvej 107, 8940 Randers SV**

**CVR-nr. 30 19 74 88**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2019.

---

Morten Hartvig Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 29. november 2019

### Direktion

Claus Gustafsson

### Bestyrelse

Morten Hartvig Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 C, den 29. november 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS Tebbestrupvej 107 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 30 19 74 88
	Stiftet: 12. januar 2007
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Bestyrelse</b>	Morten Hartvig Jakobsen
<b>Direktion</b>	Claus Gustafsson
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Projector Holding A/S

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>360.319</b>	<b>-151.844</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.955	-100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>239.364</b>	<b>-251.844</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	10.961
Andre finansielle indtægter	0	230.000
2 Andre finansielle omkostninger	-170.722	-208.964
<b>Resultat før skat</b>	<b>68.642</b>	<b>-219.847</b>
Skat af årets resultat	-15.101	48.366
<b>Årets resultat</b>	<b>53.541</b>	<b>-171.481</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	262.620
Overføres til overført resultat	53.541	0
Disponeret fra overført resultat	0	-434.101
<b>Disponeret i alt</b>	<b>53.541</b>	<b>-171.481</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	7.093.377	6.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.093.377</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.093.377</u></b>	<b><u>6.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	67.447	0
Andre tilgodehavender	0	130.136
Periodeafgrænsningsposter	6.500	8.050
Tilgodehavender i alt	<u>73.947</u>	<u>138.186</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>73.947</u></b>	<b><u>138.186</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.167.324</u></b>	<b><u>7.038.186</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Reserve for opskrivninger	1.111.629	1.173.386
6 Overført resultat	5.573	-109.725
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.617.202</b>	<b>1.563.661</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	434.913	352.365
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>434.913</b>	<b>352.365</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	3.944.613	4.135.752
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.944.613	4.135.752
Kortfristet del af langfristet gæld	188.000	184.000
Gæld til pengeinstitutter	710.944	53.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.001	45.536
Gæld til tilknyttede virksomheder	126.000	585.645
Selskabsskat	117.658	117.658
Anden gæld	15.993	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.170.596	986.408
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.115.209</b>	<b>5.122.160</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.167.324</b>	<b>7.038.186</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og enhver dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	14.504
Andre finansielle omkostninger	<u>170.722</u>	<u>194.460</u>
	<b><u>170.722</u></b>	<b><u>208.964</u></b>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	7.815.689	7.815.689
Tilgang i årets løb	<u>314.332</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b><u>8.130.021</u></b>	<b><u>7.815.689</u></b>

Opskrivninger 1. oktober 2018	1.504.341	1.583.517
Årets afskrivninger	<u>-79.176</u>	<u>-79.176</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>	<b><u>1.425.165</u></b>	<b><u>1.504.341</u></b>

Afskrivninger 1. oktober 2018	-2.420.030	-2.399.206
Årets afskrivninger	<u>-41.779</u>	<u>-20.824</u>
<b>Afskrivninger 30. september 2019</b>	<b><u>-2.461.809</u></b>	<b><u>-2.420.030</u></b>

<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>7.093.377</u></b>	<b><u>6.900.000</u></b>
---	-------------------------	-------------------------

Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>5.668.212</u>	<u>5.395.659</u>
--	------------------	------------------

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2018	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

## Noter

	30/9 2019	30/9 2018
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2018	1.173.386	1.235.143
Årets opskrivning	-61.757	-61.757
	<b>1.111.629</b>	<b>1.173.386</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2018	-109.725	262.619
Årets overførte overskud eller underskud	53.541	-434.101
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	262.620
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-262.620
Overført fra reserve for opskrivninger	61.757	61.757
	<b>5.573</b>	<b>-109.725</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.132.613	4.319.752
Heraf forfalder inden for 1 år	-188.000	-184.000
	<b>3.944.613</b>	<b>4.135.752</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.200.000	3.400.000
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.133 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 7.093 t.kr.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2019 i alt 15,3 mio kr.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Projector Holding A/S, CVR-nr. 30 19 74 45 som administrationselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes som nettoomsætning i takt med at udlejningen leveres.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Bygninger opskrives til en skønnet dagsværdi på grundlag af afkastbaseret model, hvor forventet fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-20 år	70 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Gustafsson

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-170158865536  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 08:20:49  
Underskrevet med NemID

## Morten Hartvig Jakobsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202510770954  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 09:06:41  
Underskrevet med NemID

## Morten Hartvig Jakobsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202510770954  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 09:09:18  
Underskrevet med NemID

## Lasse Nejsum

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 39774782  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 09:11:02  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 35c419dawnMZ31192641

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).