
R. Randers Ejendomme A/S

c/o Kirsten Nonbye, Alpevej 1 A, 8300 Odder

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 50 15 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 07/10 2022

Tinna Nonbye Erikstrup
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 4

Balance 30. april 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for R. Randers Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 7. oktober 2022

Direktion

Kirsten Nonbye

Bestyrelse

Erik Randers
formand

Tinna Nonbye Erikstrup

Kirsten Nonbye

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i R. Randers Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for R. Randers Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vedrørende 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 7. oktober 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet

R. Randers Ejendomme A/S
c/o Kirsten Nonbye
Alpevej 1 A
8300 Odder

CVR-nr.: 30 50 15 51
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Odder

Bestyrelse

Erik Randers, formand
Tinna Nonbye Erikstrup
Kirsten Nonbye

Direktion

Kirsten Nonbye

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Jyske Bank
Rosengade 22
8300 Odder

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		64.509	87.589
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		64.509	87.589
Finansielle indtægter	2	0	1.378
Finansielle omkostninger	3	-154.272	-107.237
Resultat før skat		-89.763	-18.270
Skat af årets resultat	4	19.743	4.019
Årets resultat		-70.020	-14.251

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-70.020	-14.251
		-70.020	-14.251

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		12.690.678	12.690.678
Materielle anlægsaktiver	5	12.690.678	12.690.678
Anlægsaktiver		12.690.678	12.690.678
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.009	38.031
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	70.259
Andre tilgodehavender		0	16.330
Tilgodehavender		61.009	124.620
Omsætningsaktiver		61.009	124.620
Aktiver		12.751.687	12.815.298

Balance 30. april

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.324.660	3.394.680
Egenkapital		3.824.660	3.894.680
Hensættelse til udskudt skat		2.205.896	2.225.639
Hensatte forpligtelser		2.205.896	2.225.639
Gæld til realkreditinstitutter		2.259.950	2.386.370
Anden gæld		91.350	64.860
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.351.300	2.451.230
Gæld til realkreditinstitutter	6	125.507	123.676
Kreditinstitutter		573.717	475.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	371
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.790.743	1.835.264
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		940.000	850.000
Anden gæld	6	939.864	958.447
Kortfristet gæld		4.369.831	4.243.749
Gældsforpligtelser		6.721.131	6.694.979
Passiver		12.751.687	12.815.298
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	500.000	3.394.680	3.894.680
Årets resultat	0	-70.020	-70.020
Egenkapital 30. april	500.000	3.324.660	3.824.660

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	1.378
	<u>0</u>	<u>1.378</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	154.272	107.237
	<u>154.272</u>	<u>107.237</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-19.743	-4.019
	<u>-19.743</u>	<u>-4.019</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	12.690.678
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>12.690.678</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>12.690.678</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.748.592	1.891.664
Mellem 1 og 5 år	<u>511.358</u>	<u>494.706</u>
Langfristet del	2.259.950	2.386.370
Inden for 1 år	<u>125.507</u>	<u>123.676</u>
	<u>2.385.457</u>	<u>2.510.046</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	91.350	64.860
Langfristet del	91.350	64.860
Øvrig kortfristet gæld	939.864	958.447
	<u>1.031.214</u>	<u>1.023.307</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut er der afgivet ejerpantebrev på nominelt TDKK 4.000 med sikkerhed i grunde og bygninger til en bogført værdi på TDKK 12.691.

Selskabet har desuden afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabernes mellemværende med Jyske Bank.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R. Randers Ejendomme A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med R. Randers Holding koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksterne valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.