



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

RÅDHUSPARKEN ØRUM APS

GL. SKIVEVEJ 76A, 8800 VIBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. april 2024

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

CVR-NR. 31 75 39 02

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..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | RÅDHUSPARKEN ØRUM ApS Gl. Skivevej 76A 8800 Viborg |
| | CVR-nr.: 31 75 39 02 Stiftet: 10. september 2008 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Benny Tolstrup Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg |
| Pengeinstitut | Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RÅDHUSPARKEN ØRUM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. marts 2024

Direktion:

Benny Tolstrup

Palle Munk Kjeldgaard-
Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i RÅDHUSPARKEN ØRUM ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RÅDHUSPARKEN ØRUM 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.

Viborg, den 27. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36182

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023 udviser et negativt resultat på 172 tkr., hvilket vurderes tilfredsstillende, grundet de stigende renter og især da opførslen af 10 nye rækkehuse først blev afsluttet samt efterfølgende udlejet i løbet af 2023. Lejeindtægten i 2. halvår 2023 er derfor væsentlig højere end 1. halvår 2023.

Resultatet for 2024 forventes at udvise et overskud.

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 | | 1.004.111 | 329.664 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -32.012 | 69.028 |
| DRIFTSRESULTAT | | 972.099 | 398.692 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 119 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -1.309.017 | -321.991 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -336.799 | 76.701 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 165.000 | 1.110 |
| ÅRETS RESULTAT | | -171.799 | 77.811 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -171.799 | 77.811 |
| I ALT | | -171.799 | 77.811 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 31.410.000 | 17.283.053 |
| Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet..... | | 0 | 10.236.947 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 31.410.000 | 27.520.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 31.410.000 | 27.520.000 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 165.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 8.293 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 9.000 | 40.000 |
| Tilgodehavender..... | | 182.293 | 40.000 |
| Likvide beholdninger..... | | 0 | 1.104 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 182.293 | 41.104 |
| AKTIVER..... | | 31.592.293 | 27.561.104 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | 2.435.578 | 2.607.377 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.560.578 | 2.732.377 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 9.410.487 | 9.925.272 |
| Deposita..... | | 478.995 | 253.800 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 9.889.482 | 10.179.072 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 8.322.709 | 6.177.762 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 0 | 108.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 31.726 | 25.872 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 10.787.798 | 8.337.521 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 19.142.233 | 14.649.655 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 29.031.715 | 24.828.727 |
| PASSIVER..... | | 31.592.293 | 27.561.104 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 125.000 | 2.607.377 | 2.732.377 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -171.799 | -171.799 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 125.000 | 2.435.578 | 2.560.578 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|----------------------------|---|----------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 1.309.017 | 321.991 | |
| | 1.309.017 | 321.991 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 0 | -1.110 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -165.000 | 0 | |
| | -165.000 | -1.110 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | Investerings- ejendomme | Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet. | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 17.846.514 | 10.236.947 | |
| Overførsel..... | 14.119.809 | -14.119.809 | |
| Tilgang..... | 39.150 | 3.882.862 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | 32.005.473 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | -563.461 | 0 | |
| Årets værdireguleringer..... | -32.012 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | -595.473 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 31.410.000 | 0 | |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Boligejendomme |
|---|----------------|
| Dagsværdi 31. december 2023..... | 31.410.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -32.012 |

Investeringsejendommene består af 8 lejligheder, 3 punkthuse/lejligheder samt 10 rækkehuse og en byggegrund i Tjele, Ørum. Ejendommene indregnes til en dagsværdi på 30.910 tkr. og byggegrunden til 500 tkr. Byggegrunden er ikke beregnet på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, men ud fra en konkret vurdering.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Ejendommenes driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre ca. 1.731 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. En stigning i gennemsnitlige afkastkrav på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdier på 2.529 tkr.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 31/12 2023 | Afdrag | Restgæld | 31/12 2022 | |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 9.925.272 | 514.785 | 7.351.347 | 10.440.057 | |
| Deposita..... | 478.995 | 0 | 478.995 | 253.800 | |
| | 10.404.267 | 514.785 | 7.830.342 | 10.693.857 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 5 |
| Til sikkerhed for gæld til gæld til pengeinstitutter på 17.733 tkr., er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 31.410 tkr. | | | | | |
| | | | 2023 | 2022 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 6 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RÅDHUSPARKEN ØRUM 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

Nettoomsætning

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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 nominel værdi.