



# Ejendommen Viborgvej 102A ApS

Tronholmen 5, 8960 Randers

CVR-nr. 33 77 91 78

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

---

Naser Balderlou Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Viborgvej 102A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 27. juni 2024

**Direktion**

Naser Balderlou Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendommen Viborgvej 102A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Viborgvej 102A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 27. juni 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### Ole Skouboe

statsautoriseret revisor  
mne32107

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Viborgvej 102A ApS Tronholmen 5 8960 Randers
	CVR-nr.: 33 77 91 78
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Naser Balderlou Jensen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder investering i samt opgørelse og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sione normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>873.889</b>	<b>781.984</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-188.407	-188.407
Nedskrivning af omsætningsaktiver	-15.548	-14.710
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>669.934</b>	<b>578.867</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	129.276	82.844
1 Øvrige finansielle omkostninger	-295.623	-192.599
<b>Resultat før skat</b>	<b>503.587</b>	<b>469.112</b>
2 Skat af årets resultat	-110.817	-103.183
<b>Årets resultat</b>	<b>392.770</b>	<b>365.929</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	392.770	365.929
<b>Disponeret i alt</b>	<b>392.770</b>	<b>365.929</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>9.804.337</u>	<u>9.992.744</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.804.337</u>	<u>9.992.744</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.804.337</u></b>	<b><u>9.992.744</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.069.285	2.924.905
	Andre tilgodehavender	40.067	124.906
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.138</u>	<u>21.804</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.133.490</u>	<u>3.071.615</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.133.490</u></b>	<b><u>3.071.615</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.937.827</u></b>	<b><u>13.064.359</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	510.000	510.000
4	Reserve for opskrivninger	2.125.327	2.180.174
	Overført resultat	1.482.183	1.034.566
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.117.510</b>	<b>3.724.740</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	946.243	936.934
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>946.243</b>	<b>936.934</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.246.884	6.614.172
	Anden gæld	262.655	262.655
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.509.539	6.876.827
5	Kortfristet del af langfristet gæld	375.086	380.858
	Gæld til pengeinstitutter	422.858	456.587
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	31.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	72.660	77.753
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	101.508	97.460
	Anden gæld	372.423	481.950
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.364.535	1.525.858
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.874.074</b>	<b>8.402.685</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.937.827</b>	<b>13.064.359</b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.031	3.186		
Andre finansielle omkostninger	<u>292.592</u>	<u>189.413</u>		
	<b><u>295.623</u></b>	<b><u>192.599</u></b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	101.508	97.460		
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.309</u>	<u>5.723</u>		
	<b><u>110.817</u></b>	<b><u>103.183</u></b>		
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2023	<u>8.407.809</u>	<u>8.407.809</u>		
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>8.407.809</u></b>	<b><u>8.407.809</u></b>		
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>3.393.313</u>	<u>3.393.313</u>		
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>3.393.313</u></b>	<b><u>3.393.313</u></b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.808.378	-1.619.971		
Årets afskrivninger	<u>-188.407</u>	<u>-188.407</u>		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-1.996.785</u></b>	<b><u>-1.808.378</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>9.804.337</u></b>	<b><u>9.992.744</u></b>		
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2023	2.180.174	2.235.021		
Årets opskrivning	<u>-54.847</u>	<u>-54.847</u>		
	<b><u>2.125.327</u></b>	<b><u>2.180.174</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2023</u>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser (fortsat)

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.621.970	375.086	6.246.884	4.634.390
Anden gæld	262.655	0	262.655	0
	<b>6.884.625</b>	<b>375.086</b>	<b>6.509.539</b>	<b>4.634.390</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutt er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nom. DKK 8.520.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 9.804.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.020.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 9.804.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Viborgvej 102A 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.

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

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## 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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20%

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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.