

Ejendommen Viborgvej 102A ApS

Tronholmen 5

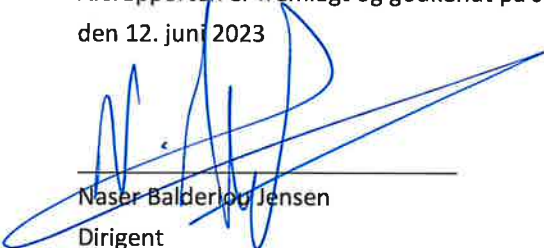
8960 Randers SØ

CVR-nummer 33 77 91 78

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juni 2023



Naser Balderiug Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommen Viborgvej 102A ApS
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 33 77 91 78
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Naser Balderlou Jensen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland, Tronholmen 1 8960 Randers SØ

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendommen Viborgvej 102A ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 12. juni 2023

Direktionen:


Naser Baidarou Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendommen Viborgvej 102A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Viborgvej 102A ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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 SØ, 12. juni 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Ole Skouboe
Statsautoriseret revisor
mne32107

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder investering i samt opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine 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.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	782.219	653
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-188.407	-188
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-14.710	-7
	Resultat før finansielle poster	579.102	457
1	Finansielle indtægter	82.844	55
2	Finansielle omkostninger	-192.833	-190
	Resultat før skat	469.112	323
3	Skat af årets resultat	-103.183	-71
	Årets resultat	365.929	252
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	365.929	252
	Resultatdisponering i alt	365.929	252
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Grunde og bygninger	9.992.744	10.181
	Materielle anlægsaktiver	9.992.744	10.181
	Anlægsaktiver i alt	9.992.744	10.181
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.751	30
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.924.905	2.712
	Andre tilgodehavender	96.155	10
	Periodeafgrænsningsposter	21.804	18
	Tilgodehavender	3.071.615	2.770
	Omsætningsaktiver i alt	3.071.615	2.770
	Aktiver i alt	13.064.359	12.951

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	510.000	510
	Reserve for opskrivninger	2.180.174	2.235
	Overført resultat	1.034.566	614
	Egenkapital i alt	3.724.739	3.359
	Hensættelser til udskudt skat	936.934	931
	Hensatte forpligtelser	936.934	931
	Gæld til realkreditinstitutter	6.614.173	5.641
	Kreditinstitutter	0	1.433
	Anden gæld	262.655	263
6	Langfristede gældsforpligtelser	6.876.828	7.337
	Gæld til realkreditinstitutter	380.858	343
	Kreditinstitutter	456.587	532
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	31
	Gæld til tilknyttede virksomheder	77.753	83
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	97.460	62
	Anden gæld	95.092	274
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	386.858	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.525.858	1.324
	Gældsforpligtelser i alt	8.402.685	8.661
	Passiver i alt	13.064.359	12.951
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	510	2.235	614	3.359
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-55	0	-55
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	55	55
Årets resultat	0	0	366	366
Egenkapital ultimo	510	2.180	1.035	3.725

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	82.844 55
	Finansielle indtægter i alt	82.844 55
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	3.186 2
	Andre finansielle omkostninger	189.648 188
	Finansielle omkostninger i alt	192.833 190
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	97.460 62
	Regulering af udskudt skat	5.723 9
	Skat af årets resultat i alt	103.183 71
4	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i indeværende og forrige regnskabsår ikke haft ansatte udover direktionen.	
5	Grunde og bygninger	
	Kostpris 1. januar	8.407.809 8.408
	Kostpris 31. december	8.407.809 8.408
	Opskrivninger 1. januar	3.393.313 3.393
	Opskrivninger 31. december	3.393.313 3.393
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.619.971 -1.432
	Årets af- og nedskrivninger	-188.407 -188
	Afskrivninger 31. december	-1.808.378 -1.620
	Grunde og bygninger i alt	9.992.744 10.181
	Den bogførte værdi af Grunde og bygninger excl. opskrivninger udgør pr. 31/12-2022 TDKK 7.198	

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	
	6.614.173	5.247
7	Eventualforpligtelser	
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nom. DKK 8.520.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 9.993.	
	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 9.993.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 tillæg af opskrivning og fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivning og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Udvendt regnskabspraksis

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.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.