



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET RANDERSVEJ 20 ÅRHUS APS

VIOLVEJ 39, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. februar 2021

Thomas Thorstrup Vetter

CVR-NR. 36 39 16 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 30. september	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS Violvej 39 9500 Hobro
	CVR-nr.: 36 39 16 77
	Stiftet: 26. september 2014
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. januar - 30. september
Direktion	Mikael Thostrup Wetter Thomas Thostrup Vetter
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 15. januar 2021

Direktion:

Mikael Thostrup Wetter

Thomas Thostrup Vetter

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Hobro, den 15. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom beliggende Randersvej 20, 8200 Aarhus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Regnskabsåret er i året omlagt fra 31. december til 30. september. Indeværende år omfatter således kun 9 måneders drift.

Selskabets ejere har i året foretaget kontant kapitalforhøjelse med 5 mio. kr. for styrkelse af egenkapital og soliditet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		954.221	1.602.023
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	5.563.360
DRIFTSRESULTAT		1.254.221	7.165.383
Andre finansielle omkostninger.....	1	-180.760	-1.220.511
RESULTAT FØR SKAT		1.073.461	5.944.872
Skat af årets resultat.....	2	-236.162	-6.480
ÅRETS RESULTAT		837.299	5.938.392
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		837.299	5.938.392
I ALT		837.299	5.938.392

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		35.300.000	35.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	35.300.000	35.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		35.300.000	35.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		25.585	51.542
Andre tilgodehavender.....		6.176	41.900
Periodeafgrænsningsposter.....		11.158	23.290
Tilgodehavender.....		42.919	116.732
Likvide beholdninger.....		1.446.806	155.630
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.489.725	272.362
AKTIVER.....		36.789.725	35.272.362
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	80.000
Overført resultat.....		7.908.026	2.990.727
EGENKAPITAL.....	4	8.908.026	3.070.727
Hensættelse til udskudt skat.....		282.999	46.837
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		282.999	46.837
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.891.892	26.236.486
Depositum.....		930.098	849.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	26.821.990	27.085.886
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	466.981	466.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		199.475	171.491
Gæld til associerede virksomheder.....		66.740	3.000.000
Anden gæld.....		43.514	1.430.440
Kortfristede gældsforpligtelser.....		776.710	5.068.912
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.598.700	32.154.798
PASSIVER.....		36.789.725	35.272.362
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	45.445	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	180.760	1.175.066	
	180.760	1.220.511	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	236.162	6.480	2
	236.162	6.480	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2020.....		29.436.640	
Kostpris 30. september 2020.....		29.436.640	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		5.563.360	
Årets værdireguleringer.....		300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....		5.863.360	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		35.300.000	
Ejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Århus C. Ejendommen består primært beboelsesejendom med erhvervslokale udlejet til Lån og Spar Bank i stueetage. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav på 4,4%			
Normalindtjening er interval 1.513 tkr.			
Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	2.990.727	3.070.727
Kapitalforhøjelse.....	920.000	4.080.000	5.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		837.299	837.299
Egenkapital 30. september 2020.....	1.000.000	7.908.026	8.908.026

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	26.358.873	466.981	24.023.968	26.703.467	466.981	
Depositum.....	930.098	0	930.098	849.400	0	
	27.288.971	466.981	24.954.066	27.552.867	466.981	
 Eventualposter mv.						 6
Eventualforpligtelser						
Der er ingen eventualforpligtelser.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.359 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 35.300 tkr.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2019: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS for 2020 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 9 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendom 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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 nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.