



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
C/O MOSE EA APS, ERHVERVSPARKEN 7, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. november 2024

Thomas Thorstrup Vetter

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS c/o Mose EA ApS, Erhvervsparken 7 9500 Hobro
	CVR-nr.: 36 39 16 77
	Stiftet: 26. september 2014
	Kommune: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
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. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 8. november 2024

Direktion:

Mikael Thostrup Wetter

Thomas Thostrup Vetter

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 8. november 2024

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 som tilfredsstillende for den løbende drift og forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.593.210	1.363.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	-400.000
DRIFTSRESULTAT		2.093.210	963.835
Andre finansielle indtægter.....	1	31.334	7.722
Andre finansielle omkostninger.....	2	-139.992	-162.910
RESULTAT FØR SKAT		1.984.552	808.647
Skat af årets resultat.....	3	-436.584	-177.903
ÅRETS RESULTAT		1.547.968	630.744
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		547.968	-369.256
I ALT		1.547.968	630.744

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		38.300.000	37.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	38.300.000	37.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		38.300.000	37.800.000
Periodeafgrænsningsposter.....		26.512	16.596
Tilgodehavender.....		26.512	16.596
Likvide beholdninger.....		1.254.488	1.464.293
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.281.000	1.480.889
AKTIVER.....		39.581.000	39.280.889
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		10.125.887	9.577.918
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....		12.125.887	11.577.918
Hensættelse til udskudt skat.....		1.955.772	1.600.148
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.955.772	1.600.148
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.067.703	24.522.154
Selskabsskat.....		80.960	0
Deposita.....		695.054	751.318
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	24.843.717	25.273.472
Gæld til realkreditinstitutter.....		463.076	464.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.860	203.194
Anden gæld.....		168.688	162.043
Kortfristede gældsforpligtelser.....		655.624	829.351
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.499.341	26.102.823
PASSIVER.....		39.581.000	39.280.889
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	1.000.000	9.577.919	1.000.000	11.577.919
Forslag til resultatdisponering.....		547.968	1.000.000	1.547.968
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 30. september 2024.....	1.000.000	10.125.887	1.000.000	12.125.887

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	31.334	7.722	
	31.334	7.722	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	139.992	162.910	
	139.992	162.910	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	80.960	0	
Regulering af udskudt skat.....	355.624	177.903	
	436.584	177.903	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	4
kr.		
Kostpris 1. oktober 2023.....	29.436.640	
Kostpris 30. september 2024.....	29.436.640	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023.....	8.363.360	
Årets værdireguleringer.....	500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024.....	8.863.360	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....	38.300.000	

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

	Udlejnings- ejendom
kr.	
Dagsværdi 30. september 2024.....	38.300.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	500.000

Ejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Århus C. Ejendommen består primært beboelsesejendom med erhvervslokale udlejet til Lån og Spar Bank i stueetage. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav på 4,25%.

Normalindtjening er opgjort til 1.599 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.530.779	463.076	22.459.346	24.986.268	
Selskabsskat.....	80.960	0	0	0	
Deposita.....	695.054	0	695.054	751.318	
	25.306.793	463.076	23.154.400	25.737.586	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Der er ingen eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.775 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 38.300 tkr.					
			2023/24	2022/23	
 Medarbejderforhold					 8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS for 2023/24 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

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 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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.