



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. marts 2023

---

Thomas Thorstrup Vetter

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Mikael Thostrup Wetter Thomas Thostrup Vetter
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 22. februar 2023

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. oktober 2021 - 30. september 2022 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 22. februar 2023

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.

### **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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.326.616</b>	<b>1.287.567</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	2.600.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.626.616</b>	<b>3.887.567</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-182.266	-153.523
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.444.350</b>	<b>3.734.044</b>
Skat af årets resultat.....	2	-317.757	-821.489
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.126.593</b>	<b>2.912.555</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		126.593	1.912.555
<b>I ALT</b> .....		<b>1.126.593</b>	<b>2.912.555</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		38.200.000	37.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>38.200.000</b>	<b>37.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>38.200.000</b>	<b>37.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.875	0
Periodeafgrænsningsposter.....		16.260	15.474
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.135</b>	<b>15.474</b>
Likvide beholdninger.....		2.862.133	2.070.956
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.887.268</b>	<b>2.086.430</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>41.087.268</b>	<b>39.986.430</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		9.947.174	9.820.581
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.947.174</b>	<b>11.820.581</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.422.245	1.104.488
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.422.245</b>	<b>1.104.488</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.977.640	25.433.332
Depositum.....		835.616	832.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>25.813.256</b>	<b>26.265.572</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		465.155	466.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		181.184	217.968
Anden gæld.....		1.258.254	110.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.904.593</b>	<b>795.789</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>27.717.849</b>	<b>27.061.361</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>41.087.268</b>	<b>39.986.430</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	1.000.000	9.820.581	1.000.000	11.820.581
Forslag til resultatdisponering.....		126.593	1.000.000	1.126.593
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.947.174</b>	<b>1.000.000</b>	<b>11.947.174</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	182.266	153.523	
	<b>182.266</b>	<b>153.523</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	317.757	821.489	
	<b>317.757</b>	<b>821.489</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2021.....	29.436.640	
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>	<b>29.436.640</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....	8.463.360	
Årets værdireguleringer.....	300.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....</b>	<b>8.763.360</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>	<b>38.200.000</b>	

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

	Udlejnings- ejendom
Dagsværdi 30. september 2022.....	38.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	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 4,0%.

Normalindtjening er opgjort til 1.496 tkr.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.442.795	465.155	23.117.020	25.900.313	<b>4</b>
Depositum.....	835.616	0	835.616	832.240	
	<b>26.278.411</b>	<b>465.155</b>	<b>23.952.636</b>	<b>26.732.553</b>	

## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Der er ingen eventualforpligtelser.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.800 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 38.200 tkr.			<b>6</b>
	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	<b>7</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randersvej 20 Århus ApS for 2021/22 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 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

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

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 salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

## 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 acontoskatter.

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.