



**Ejendomsselskabet Østervold  
Randers ApS**

Vesterå 23, st.  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37862177

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.05.2022

---

**Morten Myrhøj Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37862177

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18.05.2022

**Direktion**

**Morten Myrhøj Kristensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 18.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje boligejendom beliggende i Randers.

I forlængelse heraf her selskabet erhvervet ejendommen Østervold 3, 8900 Randers.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 fortsat en generel opgradering af ejendommen, en proces der forventes at løbe over de kommende år. Selskabet oplever stor efterspørgsel efter ejendommens lejemål, hvilket afspejler sig positivt i ejendommens udlejning/tomgang.

Årets resultat før skat blev et overskud på tkr. 93.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af den interne årsrapport.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>622.682</b>	<b>608.195</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		64.286	64.286
<b>Driftsresultat</b>		<b>686.968</b>	<b>672.481</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(593.517)	(578.064)
<b>Resultat før skat</b>		<b>93.451</b>	<b>94.417</b>
Skat af årets resultat	2	(20.811)	(21.053)
<b>Årets resultat</b>		<b>72.640</b>	<b>73.364</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		72.640	73.364
<b>Resultatdisponering</b>		<b>72.640</b>	<b>73.364</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		13.685.715	13.621.429
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>13.685.715</b>	<b>13.621.429</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.685.715</b>	<b>13.621.429</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.775	709
Periodeafgrænsningsposter		21.166	26.119
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.941</b>	<b>26.828</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.907</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.848</b>	<b>26.828</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.713.563</b>	<b>13.648.257</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		619.932	291.409
Overført overskud eller underskud		1.062.805	990.165
<b>Egenkapital</b>		<b>1.732.737</b>	<b>1.331.574</b>
Udskudt skat		60.000	46.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>60.000</b>	<b>46.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.975.293	7.024.355
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		937.359	1.019.859
Anden gæld		414.196	835.379
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.326.848</b>	<b>8.879.593</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	142.462	123.191
Bankgæld		0	183
Deposita		197.490	176.001
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.745	89.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.156	32.519
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.938.093	2.761.659
Skyldige sambeskatningsbidrag		99.471	89.246
Anden gæld		129.561	118.141
Periodeafgrænsningsposter		0	374
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.593.978</b>	<b>3.391.090</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.920.826</b>	<b>12.270.683</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.713.563</b>	<b>13.648.257</b>
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	291.409	990.165	1.331.574
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	421.183	0	421.183
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(92.660)	0	(92.660)
Årets resultat	0	0	72.640	72.640
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>619.932</b>	<b>1.062.805</b>	<b>1.732.737</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	56.433	53.897
Renteomkostninger i øvrigt	119.601	115.078
Øvrige finansielle omkostninger	417.483	409.089
	<b>593.517</b>	<b>578.064</b>

## 2 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	6.811	7.053
Ændring af udskudt skat	14.000	14.000
	<b>20.811</b>	<b>21.053</b>

### 3 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	13.412.245
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.412.245</b>
Dagsværdireguleringer primo	209.184
Årets dagsværdireguleringer	64.286
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>273.470</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.685.715</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 bolig- og erhvervsejendom på i alt 1.226 m<sup>2</sup> beliggende i Randers. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Der er anvendt en diskonteringsfaktor efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) på 5,1%, (2020 5,1 %).

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.746 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forhøje den samlede dagsværdi med 2.729 t.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

For ejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 98% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 783 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.175 kr./m<sup>2</sup>.

### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	52.462	48.191	6.975.293	5.463.202
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	90.000	75.000	937.359	577.359
Anden gæld	0	0	414.196	0
	<b>142.462</b>	<b>123.191</b>	<b>8.326.848</b>	<b>6.040.561</b>

## 5 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af den fremtidige rente på prioritetsgæld. Der er pr. balancedagen indgået en renteswap med hovedstol på 980 t.kr. Renteswap udløber i år 2022. Den positive dagsværdiregulering på renteswap udgør 421 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen. Dagsværdien af renteswap udgør 414 t.kr. og er indregnet som anden gæld. Målingen af de finansielle instrumenter er opgjort til bankens værdi.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr., realkreditpantebrev nom. 7.407 t.kr og privat pantebrev nom. 1.500 t.kr. i ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.