



Ejendomsselskabet Randers A/S

Rismøllegade 52

8930 Randers NØ

CVR-nr. 38874225

Årsrapport for 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juli 2024

Lotte Skaarup Rafn
Dirigent

KOA
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

5220 Odense SØ
Niels Bohrs Allé 181
T: + 44 12 77 24

8310 Tranbjerg J
Nørrevænget 36
T: + 20 76 26 30

CVR: 78 16 87 14

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Randers A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 17. juli 2024

Direktion

Lotte Skaarup Rafn
Direktør

Bestyrelse

Lotte Skaarup Rafn
Medlem

Tue Martin Berg
Medlem

Ole Fisker Skaarup Andersen
Medlem

Ejendomsselskabet Randers A/S

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Randers A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randers A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Tranbjerg J, den 17. juli 2024

KOA Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 78168714

Erling Fogh
Statsautoriseret revisor
mne9270

Ejendomsselskabet Randers A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Randers A/S Rismøllegade 52 8930 Randers NØ
CVR-nr.	38874225
Stiftelsesdato	22. august 2017
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Lotte Skaarup Rafn , Direktør Tue Martin Berg Ole Fisker Skaarup Andersen
Direktion	Lotte Skaarup Rafn
Revisor	KOA Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nørrevænget 36 8310 Tranbjerg J
CVR-nr.	78168714

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse, udlejning, salg, administration, vedligeholdelse og modernisering af fast ejendom, samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 274.367, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 25.029.216, og en egenkapital på kr. -1.418.220.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har realiseret et overskud på kr. 274.367 i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2023, og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 1.418.220.

Selskabets ejer og direktør har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet, og selskabets ledelse forventer at reetablere anpartskapitalen, enten ved løbende indtjening, eller kapitalforhøjelse. På baggrund af foranstående oplysninger, er det ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflægelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randers A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne fortjeneste ved salg af investeringsejendomme og ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		275.296	-53.267
Driftsresultat		275.296	-53.267
Andre finansielle indtægter		781	0
Andre finansielle omkostninger		-1.710	-19
Resultat før skat		274.367	-53.286
Årets resultat		274.367	-53.286
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		274.367	-53.286
Resultatdisponering		274.367	-53.286

Ejendomsselskabet Randers A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		22.842.157	19.870.592
Materielle anlægsaktiver		22.842.157	19.870.592
Anlægsaktiver		22.842.157	19.870.592
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.273	0
Andre tilgodehavender		2.180.907	2.082.208
Tilgodehavender		2.183.180	2.082.208
Likvide beholdninger		3.879	232.113
Omsætningsaktiver		2.187.059	2.314.321
Aktiver		25.029.216	22.184.913

Ejendomsselskabet Randers A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.918.220	-2.192.587
Egenkapital		-1.418.220	-1.692.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	216.804
Anden gæld		10.485.173	8.260.029
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.943.513	15.400.667
Kortfristede gældsforpligtelser		26.447.436	23.877.500
Gældsforpligtelser		26.447.436	23.877.500
Passiver		25.029.216	22.184.913
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

2023

2022

1. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har realiseret et overskud på kr. 274.367 i regnskabsåret, der sluttede 31.december 2023, og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 1.418.220.

Selskabets ejer og direktør har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet, og selskabets ledelse forventer at reetablere anpartskapitalen, enten ved løbende indtjening, eller kapitalforhøjelse. På baggrund af foranstående oplysninger, er det ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafleggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for anden gæld på tkr. 3.000 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 22.842.