

# Propco Randers 1 ApS

Søvangs Allé 11, 3500 Værløse

CVR-nr. 38 93 02 06

## Årsrapport

**11. september 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2018.

---

Jonas Sand  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 11. september 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. september 2017 - 30. september 2018 for Propco Randers 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. september 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 3. december 2018

### Direktion

Jonas Sand  
Direktør

# **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

## **Til kapitalejerne i Propco Randers 1 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Propco Randers 1 ApS for regnskabsåret 11. september 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. september 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Fremhævelser af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på noten i regnskabet vedrørende "Usikkerheder ved indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendommen på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi, som hovedsageligt er beregnet ved brug af afkastbaseret model, hvor ekstern vurderingsmand ikke medvirker. Den benyttede forrentningsprocent er 5,25 %.

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

Silkeborg, den 3. december 2018

## Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Husted

Registreret revisor  
MNE-nr. 34266

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Propco Randers 1 ApS Søvangs Allé 11 3500 Værløse
	CVR-nr.: 38 93 02 06
	Regnskabsår: 11. september - 30. september
<b>Direktion</b>	Jonas Sand, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
<b>Modervirksomhed</b>	Jysk Boligudlejning ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af at eje og drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Usikkerheden kan være både i positiv og negativ retning. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2018 hovedsageligt beregnet ved brug af afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2018 er benyttet en forrentningsprocent på 5,25 %

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 278 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 288 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Propco Randers 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Propco Randers 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	11/9 2017 - 30/9 2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>278.075</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.220
<b>Driftsresultat</b>	<b>478.295</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-106.857
<b>Resultat før skat</b>	<b>371.438</b>
Skat af årets resultat	-83.162
<b>Årets resultat</b>	<b>288.276</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	288.276
<b>Disponeret i alt</b>	<b>288.276</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>30/9 2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>6.130.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.130.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.130.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	351.244
	Andre tilgodehavender	1.485
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.180</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>361.909</u>
	Likvide beholdninger	<u>239.455</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>601.364</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.731.364</u></b>

## Balance

---

<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
4 Virksomhedskapital	50.000
5 Overført resultat	288.276
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>338.276</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	43.782
Andre hensatte forpligtelser	146.805
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>190.587</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	4.607.772
Deposita	117.101
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.270.925
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.995.798
Kortfristet del af langfristet gæld	34.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	80.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	425
Selskabsskat	39.380
Anden gæld	52.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	206.703
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.202.501</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.731.364</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Noter

---

11/9 2017  
- 30/9 2018

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Usikkerheden kan være både i positiv og negativ retning. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2018 hovedsageligt beregnet ved brug af afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2018 er benyttet en forrentningsprocent på 5,25 %

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	50.925
Andre finansielle omkostninger	55.932
	<hr/>
	<b>106.857</b>
	<hr/>

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	5.929.780
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>5.929.780</b>
Årets regulering til dagsværdi	200.220
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2018</b>	<b>200.220</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>6.130.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastsats på 5,25 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 981 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 338 t.kr. til -598 t.kr..

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 11. september 2017	50.000
	<b>50.000</b>

### 5. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	288.276
	<b>288.276</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.681 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 6.130 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

I henhold til boligreguleringslovens §18B, har selskabet foretaget indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond vedrørende vedligeholdelsespligt af ejendommen Tjørnevej 4. Saldoen på §18B kontoen udgør 345 t.kr. Det er uvist, hvornår beløb på vedligeholdelseskontoen udbetales, hvilket tidligst kan forekomme i takt med at vedligeholdelsesomkostningerne afholdes.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sand & Søn Holding ApS, CVR-nr. 31943647 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Husted

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:76964298

IP: 92.246.xxx.xxx

2018-12-06 14:12:46Z

NEM ID 

## Jonas Sand

### Direktør

På vegne af: Propco Randers 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-551370545226

IP: 80.197.xxx.xxx

2018-12-06 14:37:02Z

NEM ID 

## Jonas Sand

### Dirigent

På vegne af: Propco Randers 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-551370545226

IP: 80.197.xxx.xxx

2018-12-06 14:37:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K2Y8M-DJP3H-X3OLL-SL5UW-GN35A-K1F76

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>