



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

PROPCO RANDERS 1 APS

SØVANGS ALLE 11, 3500 VÆRLØSE

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. februar 2021

Jonas Sand

CVR-NR. 38 93 02 06

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Propco Randers 1 ApS Søvangs Alle 11 3500 Værløse
	CVR-nr.: 38 93 02 06 Stiftet: 11. september 2017 Hjemsted: Værløse Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Jonas Sand
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Propco Randers 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 4. februar 2021

Direktion:

Jonas Sand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Propco Randers 1 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Propco Randers 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet 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 selskabet, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 4. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811

Steen Hestbech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har fejlagtigt i årsrapporten for 2018/19 og tidligere år indregnet betalinger til Grundejernes Investeringsfond som en udgift ligesom der var indregnet hensatte forpligtelser vedrørende forpligtelser efter Boligreguleringsloven. Disse fejl er korrigeret i årsrapporten for 2019/20 og der er indarbejdet tilpasning af sammenligningstallene for 2018/19. Effekten af disse ændringer udgør en forbedring af årets resultat for 2018/19 med 58 tkr samt en akkumuleret forøgelse af egenkapitalen med 481 tkr pr. 30. september 2019.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors krav til forretning ændrer sig, eller der i øvrigt sker ændring i ejendommens forhold, kan værdien af ejendommen ændre sig tilsvarende.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		248.450	341.081
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		250.000	870.000
DRIFTSRESULTAT		498.450	1.211.081
Andre finansielle indtægter.....	1	16.427	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-86.537	-79.487
RESULTAT FØR SKAT		428.340	1.131.594
Skat af årets resultat.....	3	-94.235	-248.940
ÅRETS RESULTAT		334.105	882.654
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		334.105	882.654
I ALT		334.105	882.654

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		7.250.000	7.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.250.000	7.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.250.000	7.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		427.096	410.669
Andre tilgodehavender.....	5	391.223	350.451
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.272
Tilgodehavender.....		818.319	771.392
Likvide beholdninger.....		222.725	223.454
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.041.044	994.846
AKTIVER.....		8.291.044	7.994.846

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.927.215	1.593.110
EGENKAPITAL.....		1.977.215	1.643.110
Hensættelse til udskudt skat.....		375.985	312.015
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		375.985	312.015
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.525.359	4.570.149
Selskabsskat.....		44.710	95.163
Depositum og forudbetalt leje.....		180.964	174.651
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.751.033	4.839.963
Prioritetsgæld.....		40.000	34.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.351	42.484
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.113.419	1.092.727
Anden gæld.....		14.041	30.547
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.186.811	1.199.758
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.937.844	6.039.721
PASSIVER.....		8.291.044	7.994.846
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. september 2019	50.000	1.112.544	1.162.544
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		480.566	480.566
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2019.....	50.000	1.593.110	1.643.110
Forslag til resultatdisponering.....		334.105	334.105
Egenkapital 30. september 2020.....	50.000	1.927.215	1.977.215

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	16.427	0	
	16.427	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	39.974	32.376	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.563	47.111	
	86.537	79.487	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.265	46.916	
Regulering af udskudt skat.....	63.970	202.024	
	94.235	248.940	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. oktober 2019.....	5.929.780	
Kostpris 30. september 2020.....	5.929.780	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....	1.070.220	
Årets værdireguleringer.....	250.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....	1.320.220	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	7.250.000	

Investeringsejendommen består af 8 lejemål til privat beboelse i Randers, nær Randers midtby. Alle lejemål er pr. balancedagen udlejet.

Dagsværdi af ejendommen vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Driftsafkast for ejendommen udgør 341 tkr og den gennemsnitlige lejeindtægt pr kvm udgør ca 849 kr. Det anvendte afkastkrav udgør 4,8 pct., som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet svarer til den generelle afkastkrav for boligejendomme i Randers.

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

	Boligudlejning kr.
Dagsværdi 30. september 2020.....	1.070.220
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	250.000

NOTER

			2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre tilgodehavender					5
<p>Selskabet indbetaler til Grundejernes Investeringsfond i medfør af Boligreguleringslovens §18B og disse indbetalinger indregnes under andre tilgodehavender. Dette tilgodehavende, som pr. balancedagen udgør 391 tkr, udbetales i forbindelse med afholdelse af vedligeholdelsesudgifter og det er således uvist hvornår beløbet kommer til udbetaling.</p>					
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.565.359	40.000	4.363.760	4.604.149	
Selskabsskat.....	44.710	0	0	95.163	
Depositum og forudbetalt leje.....	180.964	0	180.964	174.651	
	4.791.033	40.000	4.544.724	4.873.963	
Eventualposter mv.					7
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sand & Søn Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.565 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 7.250 tkr.</p>					
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Propco Randers 1 ApS for 2019/20 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Selskabet har fejlagtigt i årsrapporten for 2018/19 og tidligere år indregnet betalinger til Grundejernes Investeringsfond som en udgift ligesom der var indregnet hensatte forpligtelser vedrørende forpligtelser efter Boligreguleringsloven. Disse fejl er korrigeret i årsrapporten for 2019/20 og der er indarbejdet tilpasning af sammenligningstallene for 2018/19. Effekten af disse ændringer udgør en forbedring af årets resultat for 2018/19 med 58 tkr samt en akkumuleret forøgelse af egenkapitalen med 481 tkr pr. 30. september 2019.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 efter 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.