



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
AGERHØNEBAKKEN 9, 8660 SKANDERBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. januar 2022

Nichlas Busch Nørgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Propco Randers 1 ApS Agerhønebakken 9 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 38 93 02 06 Stiftet: 11. september 2017 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Nichlas Busch Nørgaard
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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.

Skanderborg, den 10. januar 2022

Direktion:

Nichlas Busch Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejerne i Propco Randers 1 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Propco Randers 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 10. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive fast ejendom.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		202.588	248.450
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-421.526	250.000
DRIFTSRESULTAT		-218.938	498.450
Andre finansielle indtægter.....	1	17.084	16.427
Andre finansielle omkostninger.....	2	-97.616	-86.537
RESULTAT FØR SKAT		-299.470	428.340
Skat af årets resultat.....	3	65.883	-94.235
ÅRETS RESULTAT		-233.587	334.105
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-233.587	334.105
I ALT		-233.587	334.105

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		7.250.000	7.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.250.000	7.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.250.000	7.250.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		444.180	427.096
Andre tilgodehavender.....	5	194.685	391.223
Periodeafgrænsningsposter.....		4.590	0
Tilgodehavender.....		643.455	818.319
Likvide beholdninger.....		423.467	222.725
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.066.922	1.041.044
AKTIVER.....		8.316.922	8.291.044

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.693.628	1.927.215
EGENKAPITAL.....		1.743.628	1.977.215
Hensættelse til udskudt skat.....		292.321	375.985
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		292.321	375.985
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.486.369	4.525.359
Selskabsskat.....		17.781	44.710
Depositum og forudbetalt leje.....		173.927	180.964
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.678.077	4.751.033
Prioritetsgæld.....		40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.386	19.351
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.509.344	1.113.419
Anden gæld.....		20.166	14.041
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.602.896	1.186.811
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.280.973	5.937.844
PASSIVER.....		8.316.922	8.291.044
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	50.000	1.927.215	1.977.215
Forslag til resultatdisponering.....		-233.587	-233.587
Egenkapital 30. september 2021.....	50.000	1.693.628	1.743.628

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	17.084	16.427	
	17.084	16.427	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	51.215	39.974	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.401	46.563	
	97.616	86.537	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.781	30.265	
Regulering af udskudt skat.....	-83.664	63.970	
	-65.883	94.235	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2020.....		5.929.780	
Tilgang.....		421.526	
Kostpris 30. september 2021.....		6.351.306	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....		1.320.220	
Årets værdireguleringer.....		-421.526	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....		898.694	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....		7.250.000	

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

	Beboelses- ejendom
Dagsværdi 30. september 2021.....	7.250.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-421.526

Investeringsejendommen består af 8 lejemål til privat beboelse i Randers, nær Randers midtby.

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 303 tkr., og den gennemsnitlige lejeindtægt pr. kvm udgør ca. 819 kr. Det anvendte afkastkrav udgør 4,25 pct., som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendommstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Randers.

NOTER

Note

Andre tilgodehavender

5

Selskabet indbetaler til Grundejernes Investeringsfond i medfør af Boligreguleringslovens §18B, og disse indbetalinger indregnes under andre tilgodehavender. Dette tilgodehavende, som pr. balancedagen udgør 174 tkr., udbetales i forbindelse med afholdelse af vedligeholdelsesudgifter, og det er således uvist, hvornår beløbet kommer til udbetaling.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.526.369	40.000	0	4.565.359
Selskabsskat.....	17.781	0	0	44.710
Depositum og forudbetalt leje.....	173.927	0	173.927	180.964
	4.718.077	40.000	173.927	4.791.033

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sand & Søn Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.526 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 7.250 tkr.

2020/21 2019/20

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Propco Randers 1 ApS for 2020/21 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

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.