



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Propco Randers 1 ApS

Agerhønebakken 9, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 38 93 02 06

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

---

Nichlas Busch Nørgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. juni 2024

### Direktion

Nichlas Busch Nørgaard  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Propco Randers 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Propco Randers 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 opstillingen 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.

Aabyhøj, den 25. juni 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Steen Hestbech Capuzzi

statsautoriseret revisor  
mne34302

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Propco Randers 1 ApS Agerhønebakken 9 8660 Skanderborg
	E-mail: nichlasbusch@gmail.com
	CVR-nr.: 38 93 02 06
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nichlas Busch Nørgaard, Direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Søndergade 42, 8700 Horsens
<b>Modervirksomhed</b>	Boligselskabet Gl. Hadsundvej 33 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 209.456 mod 406.035 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -519.684 mod 131.828 sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Propco Randers 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. oktober 2021 - 31. december 2022.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme, salg samt 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat 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 og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	1/10 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>209.456</b>	<b>406.035</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	135.175
<b>Driftsresultat</b>	<b>-390.544</b>	<b>541.210</b>
Andre finansielle indtægter	25	34.288
Øvrige finansielle omkostninger	-275.742	-389.815
<b>Resultat før skat</b>	<b>-666.261</b>	<b>185.683</b>
Skat af årets resultat	146.577	-53.855
<b>Årets resultat</b>	<b>-519.684</b>	<b>131.828</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	131.828
Disponeret fra overført resultat	-519.684	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-519.684</b>	<b>131.828</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	6.800.000	7.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.800.000	7.400.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.800.000</b>	<b>7.400.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.690	211.757
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	8.690
Andre tilgodehavender	572.203	524.652
Tilgodehavender i alt	580.893	745.099
Likvide beholdninger	45.974	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>626.867</b>	<b>745.099</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.426.867</b>	<b>8.145.099</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.305.772	1.825.456
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.355.772</u></b>	<b><u>1.875.456</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	208.289	354.866
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>208.289</u></b>	<b><u>354.866</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	5.439.718	5.504.289
Deposita	105.270	118.403
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.544.988</u>	<u>5.622.692</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	100.368	100.577
Gæld til pengeinstitutter	0	27.550
Modtagne forudbetalinger fra kunder	39.695	62.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.294	20.848
Anden gæld	146.461	80.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>317.818</u>	<u>292.085</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.862.806</u></b>	<b><u>5.914.777</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.426.867</u></b>	<b><u>8.145.099</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 2023 - 31/12 2023	1/10 2021 - 31/12 2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.351.306	6.351.306
Tilgang i årets løb	14.825	14.825
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>6.366.131</b>	<b>6.366.131</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.033.869	898.694
Årets regulering til dagsværdi	-600.000	135.175
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>433.869</b>	<b>1.033.869</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>6.800.000</b>	<b>7.400.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af én boligejendom på i alt 591 m<sup>2</sup> beliggende i Randers, bestående af otte boliglejemål. Alle lejemål er pr. 31/12 2023 udlejet, og i følge de eksisterende lejekontrakter kan opsigelse af lejemålene ske med tre måneders varsel.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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, tomgang og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav	5 %
Tomgangsprocent	0 %
Normalindtjeningen er baseret på et driftsresultat pr. m <sup>2</sup> (kr.)	562
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	11.506

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.650 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 604 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 739 t.kr.

### 2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.540.086	5.604.866
Heraf forfalder inden for 1 år	-100.368	-100.577
	<u>5.439.718</u>	<u>5.504.289</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.117.528</u>	<u>5.217.059</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.656 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.800 t.kr.

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Boligselskabet Gl. Hadsundvej 33 ApS, CVR-nr. 40027297, som er administrationselskab 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.

Der henvises til administrationselskabets seneste årsrapport med henblik på opgørelse af den samlede selskabsskatteforpligtelse i sambeskatningen.