



Tronholmen 3
8960 Randers SØ
Telefon 86 41 21 00
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
 randers@kvistjensen.dk

Randers Bolig Udvikling ApS

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 39 63 74 21

Årsrapport

13. juni - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2019.



Anthon Seeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 13. juni - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. juni - 31. december 2018 for Randers Bolig Udvikling 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. juni - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 19. juni 2019

Direktion


Anthon Seeberg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Randers Bolig Udvikling ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Randers Bolig Udvikling ApS for regnskabsåret 13. juni - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. juni - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 19. juni 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen
statsautoriseret revisor
mnr35471



Selskabsoplysninger

Selskabet	Randers Bolig Udvikling ApS Gl. Viborgvej 80 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 39 63 74 21
	Stiftet: 13. juni 2018
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 13. juni - 31. december
Direktion	Anthon Seeberg
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Hornbæk Ejendomsselskab ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 25.472 Det ordinære resultat efter skat udgør 15.217. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om køb af ejendom beliggende på Markedsgade 20 og Markedsgade 20B, 1., 8900 Randers C. Ejendommen er overtaget og driftet i hele regnskabsåret, men købet er ved regnskabets aflæggelse tinglyst med betinget skøde, da der afventes godkendelse på gældsoverdragelse fra realkreditinstitut. Det er ledelsens forventning at ejendomshandlen falder på plads, og ejendommen præsenteres derfor som grunde og bygninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der kan påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	13/6 2018 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	25.472
Øvrige finansielle omkostninger	-5.987
Resultat før skat	19.485
Skat af årets resultat	-4.268
Årets resultat	15.217
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	15.217
Disponeret i alt	15.217

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2018</u>
Anlægsaktiver		
1	Grunde og bygninger	887.021
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>887.021</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>887.021</u>
Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	17.706
	Periodeafgrænsningsposter	8.273
	Tilgodehavender i alt	<u>25.979</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.979</u>
	Aktiver i alt	<u>913.000</u>

Balance

Passiver	31/12 2018
Note	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	15.217
Egenkapital i alt	65.217
Gældsforpligtelser	
2 Anden gæld	549.056
Langfristede gældsforpligtelser i alt	549.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.804
Gæld til tilknyttede virksomheder	44.757
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.268
Anden gæld	230.898
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	298.727
Gældsforpligtelser i alt	847.783
Passiver i alt	913.000
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4 Eventualposter	

Noter

	13/6 2018 - 31/12 2018
1. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	887.021
Kostpris 31. december 2018	887.021
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	887.021
2. Anden gæld	
Anden gæld i alt	585.356
Heraf forfalder inden for 1 år	-36.300
	549.056
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	403.856
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Selskabet har købt og overtaget ejendom beliggende Markedsgade 20 og 20B, 1., 8900 Randers C i regnskabsåret. Købet er betinget tinglyst pr. 31. december 2018, da der afventes godkendelse på gældsoverdragelse fra realkreditinstitut. Den tidligere ejer har stillet sikkerhed i ejendommen på nom. 736 t.kr. for gæld til realkreditinstitut og deponeret ejerpantebrev på nom. 264 t.kr. til sikkerhed for bankforbindelse. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen.	
4. Eventualposter	
Eventualforpligtelser	
Sambeskatning	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hornbæk Ejendomsselskab ApS, CVR-nr. 33151934 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte 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.	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Randers Bolig Udvikling 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.

Det er selskabets første regnskabsår og der præsenteres ikke sammenligningstal. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter fra selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendom samt til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kursstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme erhvervet med henblik på renovering og udlejning, måles indtil renovering er gennemført til anskaffelsessum med tillæg af afholdte udgifter til renovering. Der afskrives ikke på disse ejendomme, idet de ikke forventes at undergå værdiforringelse i perioden indtil renovering er afsluttet.

Når ejendommene er færdigrenoveret og fuldt udlejet, måles de til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

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.

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