

Randers Bolig Udvikling ApS

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 39 63 74 21

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2022.

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 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 30. juni 2022

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 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 30. juni 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen
statsautoriseret revisor
mne35471

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: 1. januar - 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 104.824 kr. mod 61.098 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 56.889 kr. mod 33.467 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	104.824	61.098
Øvrige finansielle omkostninger	-31.787	-17.841
Resultat før skat	73.037	43.257
Skat af årets resultat	-16.148	-9.790
Årets resultat	56.889	33.467
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	56.889	33.467
Disponeret i alt	56.889	33.467

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	1.854.521	887.021
Materielle anlægsaktiver i alt	1.854.521	887.021
Anlægsaktiver i alt	1.854.521	887.021
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.204	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	128.116	58.966
Andre tilgodehavender	2.254	33.799
Periodeafgrænsningsposter	6.788	4.777
Tilgodehavender i alt	147.362	97.542
Likvide beholdninger	1.779	9.065
Omsætningsaktiver i alt	149.141	106.607
Aktiver i alt	2.003.662	993.628

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	137.253	80.364
Egenkapital i alt	187.253	130.364
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til pengeinstitutter	1.239.571	498.057
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.239.571	498.057
Kortfristet del af langfristet gæld	66.000	31.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	152.441	57.980
Gæld til tilknyttede virksomheder	256.921	187.592
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	60
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	16.148	9.790
Anden gæld	85.328	78.285
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	576.838	365.207
Gældsforpligtelser i alt	1.816.409	863.264
Passiver i alt	2.003.662	993.628
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	80.364	130.364
Årets overførte overskud eller underskud	0	56.889	56.889
	50.000	137.253	187.253

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	887.021	887.021
Tilgang i årets løb	<u>967.500</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>1.854.521</u>	<u>887.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.854.521</u>	<u>887.021</u>
2. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.305.571	529.557
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-66.000</u>	<u>-31.500</u>
	<u>1.239.571</u>	<u>498.057</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>957.000</u>	<u>363.900</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.620 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.855 t.kr..

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 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.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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, 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.

Nettoomsætningen 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.