



## Flodbyen Randers P/S

Kulholmsvej 1  
8930 Randers NØ  
CVR-nr. 43303791

## Årsrapport 24.05.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2023

---

**Jesper Lauge Johannesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Flodbyen Randers P/S

Kulholmsvej 1

8930 Randers NØ

CVR-nr.: 43303791

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 24.05.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Peter Olsson, formand

Jesper Kaas Schmidt

Michala Velin

Lars Sønderby

## Direktion

Jesper Kirkelund Plauborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24.05.2022 - 31.12.2022 for Flodbyen Randers P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 24.05.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 30.05.2023

## Direktion

**Jesper Kirkelund Plauborg**

direktør

## Bestyrelse

**Peter Olsson**

formand

**Jesper Kaas Schmidt**

**Michala Velin**

**Lars Sønderby**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Flodbyen Randers P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flodbyen Randers P/S for regnskabsåret 24.05.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24.05.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.05.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

**Nicolaj Haarup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I selskabets første leveår er udarbejdet skitseforslag for delområdet Brotoften med henblik på Randers Kommunes opstart af lokalplanproces for området. Lokalplanprocessen blev opstartet af Erhvervs- og Planudvalget i november 2022 og forventes pt. tilendebragt inden udgangen af 2023. Herefter forventes opstart af byggerier på arealerne (Gudenåboligerne og byggefelt 1) samt anlægsprojekt for etablering deltanatur m.v.

I samarbejde med selskabets rådgivere arbejdes løbende med forberedelse af skitseforslag og materialegrundlag til de efterfølgende delområder i etape 1 (byggefelt 2 og 3 på Brotoften samt Bolværksgrunden og arealer ved Buserterminalen), forberedelse af selskabets egne byggemodnings- og anlægsprojekter samt investordialog i forhold til salg af byggeretter. Det er ledelsens vurdering, at selskabets arbejde med at udvikle og foretage salg af arealer i Flodbyens etape 1 og 2 følger forventningerne ved selskabets stiftelse.

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat anses som tilfredsstillende. Der har været en række udgifter af engangskaraktter i forbindelse med selskabets opstart og etablering i nye lokaler, som ikke forventes gentaget i de efterfølgende år. Samlet set er det ledelsens vurdering, at det økonomiske grundlag for selskabet er uændret i forhold til forventningerne ved selskabets stiftelse.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(4.110.873)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(17.944)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4.128.817)</b>
Andre finansielle indtægter		3.058
Andre finansielle omkostninger		(16.782)
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.142.541)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(4.142.541)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.142.541)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		173.549
Indretning af lejede lokaler		496.544
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>670.093</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>670.093</b>
Aktiver bestemt for salg		21.784.526
<b>Varebeholdninger</b>		<b>21.784.526</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		805.015
Andre tilgodehavender		2.405.668
Periodeafgrænsningsposter		36.730
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.247.413</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.069.234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.101.173</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.771.266</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>
Virksomhedskapital		435.300
Overført overskud eller underskud		31.122.159
<b>Egenkapital</b>		<b>31.557.459</b>
Bankgæld		35.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.178.767
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.213.807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.213.807</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.771.266</b>
Personaleforhold	3	
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	0	400.000
Kapitalforhøjelse	35.300	35.264.700	35.300.000
Årets resultat	0	(4.142.541)	(4.142.541)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>435.300</b>	<b>31.122.159</b>	<b>31.557.459</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	17.944
	<b>17.944</b>

## 2 Materielle aktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
Tilgange	177.770	510.267
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>177.770</b>	<b>510.267</b>
Årets afskrivninger	(4.221)	(13.723)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.221)</b>	<b>(13.723)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>173.549</b>	<b>496.544</b>

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen som ikke modtager vederlag.

## 4 Eventualforpligtelser

Der hviler en latent momsreguleringsforpligtelse i selskabet, da der pr. 31.12.2022 er fradraget en moms svarende til den momsbrøk der er beregnet pr. balancedagen. Momsbrøken er estimeret ud fra de nuværende hensigter med grundstykkerne, men kan være underlagt ændringer i såvel opad- som nedadgående retning såfremt hensigten ændres fremadrettet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er deponeret et afgiftspantebrev på nom. 7.900 t.kr. med sikkerhed i jordstykkerne der er indregnet som varerbeholdning med i alt 21.785 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Grundet at der er tale om selskabets først regnskabsår fremgår der ikke sammenligningstal i årsrapporten. Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 24.05.2022 - 31.12.2022.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.5-15 år
Indretning af lejede lokaler	15-20 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Aktiver bestemt for salg**

Aktiver bestemt for salg er selskabets jordstykker der forventes at blive solgt i takt med at arealudviklingen færdiggøres. Derfor er disse jordstykker præsenteret som varebeholdninger. Aktiverne måles til kostpris på anskaffelsestidspunktet og måles efterfølgende til kostpris eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.