

# Randbøldal Ejendomme ApS

Vesterløkke 2A, 7182 Bredsten

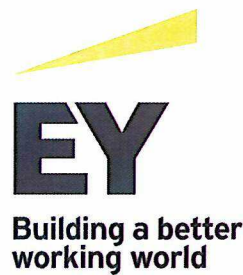
CVR-nr. 28 12 80 10

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023

Dirigent:

  
.....  
Ib Jensen



## Indhold

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                                              | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Ledelsesberetning                                              | 4  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december                           | 6  |
| Resultatopgørelse                                              | 6  |
| Balance                                                        | 7  |
| Egenkapitalopgørelse                                           | 9  |
| Noter                                                          | 10 |

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Randbøldal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ny Nørup, den 16. juni 2023  
Direktion:

  
Ib Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Randbøldal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Randbøldal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 16. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
mne28654

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Navn                 | Randbøldal Ejendomme ApS                                           |
| Adresse, postnr., by | Vesterløkke 2A, 7182 Bredsten                                      |
| CVR-nr.              | 28 12 80 10                                                        |
| Stiftet              | 30. august 2004                                                    |
| Hjemstedskommune     | Vejle                                                              |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december                                           |
| Direktion            | Ib Jensen, Direktør                                                |
| Revisor              | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Lysholt Allé 10, 7100 Vejle |

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme, og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 15.118 kr. mod et overskud på 598.535 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 1.281.636 kr. Resultatet for sidste år er positivt påvirket af gevinst ved salg af ejendom. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                                               | 2022           | 2021           |
|------|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
|      | Bruttofortjeneste                                 | 108.462        | 843.097        |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -37.152        | -37.112        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>71.310</b>  | <b>805.985</b> |
|      | Finansielle omkostninger                          | -90.579        | -44.380        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-19.269</b> | <b>761.605</b> |
| 2    | Skat af årets resultat                            | 4.151          | -163.070       |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>-15.118</b> | <b>598.535</b> |
|      |                                                   |                |                |
|      | Forslag til resultatdisponering                   |                |                |
|      | Overført resultat                                 | -15.118        | 598.535        |
|      |                                                   | -15.118        | 598.535        |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                         | 2022      | 2021      |
|------|---------------------------------------------|-----------|-----------|
|      | <b>AKTIVER</b>                              |           |           |
|      | Anlægsaktiver                               |           |           |
| 3    | Materielle anlægsaktiver                    |           |           |
|      | Grunde og bygninger                         | 4.410.288 | 2.959.010 |
|      |                                             | 4.410.288 | 2.959.010 |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | 4.410.288 | 2.959.010 |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                    |           |           |
|      | Tilgodehavender                             |           |           |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 7.200     | 28.350    |
|      |                                             | 7.200     | 28.350    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                 | 0         | 925.674   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | 7.200     | 954.024   |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                        | 4.417.488 | 3.913.034 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                      | 2022             | 2021             |
|------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                          |                  |                  |
|      | <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
|      | Selskabskapital                          | 125.000          | 125.000          |
|      | Overført resultat                        | 1.156.636        | 1.171.754        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.281.636</b> | <b>1.296.754</b> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
|      | Udskudt skat                             | 19.000           | 27.100           |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>19.000</b>    | <b>27.100</b>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |                  |
|      | Gæld til banker                          | 2.698.140        | 2.012.465        |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 16.499           | 16.500           |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 264.774          | 264.774          |
|      | Skyldig selskabsskat                     | 3.949            | 153.470          |
|      | Anden gæld                               | 133.490          | 141.971          |
|      |                                          | <b>3.116.852</b> | <b>2.589.180</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>3.116.852</b> | <b>2.589.180</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                    | <b>4.417.488</b> | <b>3.913.034</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Selskabskapital | Overført resultat | I alt     |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|-----------|
| Egenkapital 1. januar 2021       | 125.000         | 573.219           | 698.219   |
| Overført via resultatdisponering | 0               | 598.535           | 598.535   |
| Egenkapital 1. januar 2022       | 125.000         | 1.171.754         | 1.296.754 |
| Overført via resultatdisponering | 0               | -15.118           | -15.118   |
| Egenkapital 31. december 2022    | 125.000         | 1.156.636         | 1.281.636 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Randbøldal Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendommen og administration, mv.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                  |       |
|------------------|-------|
| Bygninger        | 20 år |
| Beboelsesejendom | 40 år |

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.                                            | 2022          | 2021           |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |               |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 3.949         | 153.470        |
| Årets regulering af udskudt skat               | -8.100        | 9.600          |
|                                                | <b>-4.151</b> | <b>163.070</b> |

### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                     | Grunde og bygninger |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                 | 3.277.181           |
| Tilgang i årets løb                     | 1.488.430           |
| Kostpris 31. december 2022              | 4.765.611           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022    | 318.171             |
| Årets afskrivninger                     | 37.152              |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | 355.323             |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 4.410.288           |

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet IBJ Invest ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til banker, er der udstedt underpant i virksomhedens ejerpantebreve på i alt 1.703 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.410 t.kr. Gælden til banker udgør pr. 31. december 2022 2.698 t.kr.