

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

RANDERS EJENDOMSINVEST ApS

Hobrovej 103, 8920 Randers NV

CVR-nr. 27 71 95 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2025.

Patrick Ruben Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for RANDERS EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 14. marts 2025

Direktion

Patrick Ruben Pedersen
Direktør

Martin Vindfeld Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i RANDERS EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RANDERS EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Randers, den 14. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Levring Sørensen
registreret revisor
mne24769

Selskabsoplysninger

Selskabet	RANDERS EJENDOMSINVEST ApS Hobrovej 103 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 27 71 95 70
	Stiftet: 1. maj 2004
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
Direktion	Patrick Ruben Pedersen, Direktør Martin Vindfeld Christensen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom samt udlejning af disse ejendomme til privatpersoner.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 35 t.kr. mod 54 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste	100.679	116.568
1 Øvrige finansielle omkostninger	-55.276	-46.995
Resultat før skat	45.403	69.573
Skat af årets resultat	-9.990	-15.307
Årets resultat	35.413	54.266
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	35.413	54.266
Disponeret i alt	35.413	54.266

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	1.952.000	1.952.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.952.000	1.952.000
	Anlægsaktiver i alt	1.952.000	1.952.000
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	45.677	56.477
	Omsætningsaktiver i alt	45.677	56.477
	Aktiver i alt	1.997.677	2.008.477

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	134.731	99.318
Egenkapital i alt	259.731	224.318
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	26.056	16.066
Hensatte forpligtelser i alt	26.056	16.066
Gældsforpligtelser		
3 Ansvarlig lånekapital	520.000	520.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	827.425	867.597
5 Anden gæld	240.000	260.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.587.425	1.647.597
Kortfristet del af langfristet gæld	60.086	61.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	49.384	48.698
Periodeafgrænsningsposter	4.995	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	124.465	120.496
Gældsforpligtelser i alt	1.711.890	1.768.093
Passiver i alt	1.997.677	2.008.477
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	99.318	224.318
Årets overførte overskud eller underskud	0	35.413	35.413
	125.000	134.731	259.731

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	55.276	46.995
	55.276	46.995
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	1.583.106	1.583.106
Kostpris 31. december 2024	1.583.106	1.583.106
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	368.894	368.894
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	368.894	368.894
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.952.000	1.952.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejerlejligheder beliggende i Randers.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
/ Afkastprocent

Noter

2. Investerings ejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,50%	2.129.000	1.952.000	177.000
6,00%	1.952.000	1.952.000	0
6,50%	1.800.000	1.952.000	-152.000

3. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital i alt	520.000	520.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Ansvarlig lånekapital i alt	520.000	520.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	520.000	520.000

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	867.511	909.395
Heraf forfalder inden for 1 år	-40.086	-41.798
	827.425	867.597
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	633.969	684.523

5. Anden gæld

Anden gæld i alt	260.000	280.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-20.000	-20.000
	240.000	260.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	160.000	180.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 887 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.952 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 275 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver Østervold 34 3 tv, Østervold 36 1 th samt Skelvangsvej 93 2 tv. Gælden til pengeinstitutter udgør 31.12.2023 kr. 0

Samt ejerpantebreve for t. kr. 45 i ejerforeninger hhv. Østervold 34 3 tv, Østervold 36 1 th samt Skelvangsvej 93 2 tv.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RANDERS EJENDOMSINVEST 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætningen, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelse ved forfald.

Driftsomkostninger indeholder fællesudgifter, ejendomsskat, og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger i, gæld 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Patrick Ruben Pedersen

Direktør

Serienummer: ff9a133a-a6eb-4e0b-8913-e417375d547d

IP: 195.7.xxx.xxx

2025-03-14 09:46:13 UTC



Martin Vindfeld Christensen

Direktør

Serienummer: 77efd1c5-7cdb-4518-b5e7-d7d6a6b36b2c

IP: 193.162.xxx.xxx

2025-03-14 09:52:48 UTC



Brian Levring Sørensen

Registreret revisor

Serienummer: b936fa15-2eba-4813-ae39-28020da838f2

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-14 09:56:08 UTC



Patrick Ruben Pedersen

Dirigent

Serienummer: ff9a133a-a6eb-4e0b-8913-e417375d547d

IP: 195.7.xxx.xxx

2025-03-14 10:08:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter