

RANDERS EJENDOMSINVEST ApS

**Hobrovej 103
8920 Randers NV**

CVR-nr. 27 71 95 70

**Årsrapport for 2021
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. april 2022

Patrick Ruben Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RANDERS EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 1. april 2022

Direktion

Martin Vindfeld Christensen
Direktør

Patrick Ruben Pedersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i RANDERS EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RANDERS EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Mariager, den 1. april 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Brian Sørensen
Registeret revisor
MNE-nr. mne24769

Selskabsoplysninger

Selskabet

RANDERS EJENDOMSINVEST ApS
Hobrovej 103
8920 Randers NV

CVR-nr.: 27 71 95 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Randers

Direktion

Martin Vindfeld Christensen, direktør
Patrick Ruben Pedersen, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Fruensgaard Plads 2B
9550 Mariager

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i køb og salg af fast ejendom samt udlejning af disse ejendomme til privatpersoner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 96.060, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 84.940.

Resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Randers Ejendomsinvest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Husleje

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelse ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder fællesudgifter, ejendomsskat, og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenterne er fastsat til 6%.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		110.288	107.099
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1	0	-2.699
Resultat før finansielle poster		110.288	104.400
Finansielle omkostninger		-14.228	-15.322
Resultat før skat		96.060	89.078
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		96.060	89.078
Overført resultat		96.060	89.078
		96.060	89.078

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2	<u>1.952.000</u>	<u>1.952.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.952.000</u>	<u>1.952.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.952.000</u>	<u>1.952.000</u>
Likvide beholdninger		<u>37.395</u>	<u>47.525</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>37.395</u>	<u>47.525</u>
Aktiver i alt		<u>1.989.395</u>	<u>1.999.525</u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-40.060	-136.120
Egenkapital		84.940	-11.120
Ansvarlig lånekapital		520.000	550.000
Gæld til realkreditinstitutter		953.494	1.009.047
Anden gæld		300.000	320.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.773.494	1.879.047
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	75.661	76.298
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Deposita		45.300	45.300
Kortfristede gældsforpligtelser		130.961	131.598
Gældsforpligtelser i alt		1.904.455	2.010.645
Passiver i alt		1.989.395	1.999.525
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	0	-2.699
	0	-2.699

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	2.129.000	1.952.000	1.800.000
Ændring i dagsværdi	177.000	0	-152.000

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	550.000	520.000	0	520.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.065.345	1.009.155	55.661	731.545
Anden gæld	340.000	320.000	20.000	220.000
	1.955.345	1.849.155	75.661	1.471.545

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.029.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr.1.952.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 320.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 275.000 til sikkerhed for til pengeinstitutter, mens ejerpantebreve for kr. 45.000 i ejerforeninger henholdsvis Østervold 34 1., Østervold 46 1. 4, samt Skelvangsvej 93.2. t.v. Gælden til pengeinstitutter udfør 31.12.2021 kr. 0

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Patrick Ruben Pedersen

Som Direktør
RID: 30685619
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 14:55:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Vindfeld Christensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-318118760262
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 15:49:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

Brian Sørensen

Som Revisor
RID: 16483495
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 15:50:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

Patrick Ruben Pedersen

Som Dirigent
RID: 30685619
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 15:53:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 23bdfazNfRz247369742

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.