

Ejendomsselskabet Slotsgården 8 Randers ApS

Stemannsgade 1
8900 Randers

CVR-nr. 25 13 75 82

Årsrapport 2023/24

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, 31 / 3 2025

Som dirigent :

Ellen Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendomsselskabet Slotsgården 8, Randers ApS
Stemannsgade 1
8900 Randers C

CVR nr.	25 13 75 82
Stiftet	1. december 1999
Hjemsted	Randers
Regnskabsår	1. oktober - 30. september

Direktion:

Jesper Sigsgaard Hansen

Revision:

Mogens Kibsgaard
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Hesselbjergvej 16
3200 Helsingø

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Slotsgården 8, Randers ApS.

Årsrapporten aflægges 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. oktober 203 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder kravene om fravalg af revision jfr. årsregnskabslovens § 135 og har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Randers C, den 31. marts 2025

Jesper Sigsgaard Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Slotsgården 8, Randers ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Slotsgården 8, Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven..

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter fore regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 derudover 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.

Helsinge, den 31. marts 2025

Mogens Kibsgaard
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 67 42 56 18

Mogens Kibsgaard, mne8311
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 90.032 mod kr. -122.197 sidste år. Egenkapitalen udgør kr. 342.843 mod kr. 252.812 sidste år.

På den baggrund finder ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom, samt ved den af mægler vurderede salgspris. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point, vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 280.000. Hvis afkastkravet reduceres med 0,5% point vil den samlede dagsværdi forøges med ca. 350.000.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer en uændret aktivitet i regnskabsåret 2024-2025 med forbedret resultat..

Hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	119.702	101.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	38.000	-169.000
Driftsresultat	157.702	-67.638
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-35.220	-33.471
Andre finansielle omkostninger	-35.681	-26.508
Resultat før skat	86.801	-127.617
1 Skat af årets resultat	3.231	5.420
Årets resultat	90.032	-122.197
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	90.032	-122.197
Disponeret i alt	90.032	-122.197

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>3.050.000</u>	<u>3.012.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.050.000</u>	<u>3.012.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.050.000</u>	<u>3.012.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	30.914	7.653
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>3.977</u>
Tilgodehavender i alt	<u>30.914</u>	<u>11.630</u>
Likvide beholdninger	<u>731</u>	<u>731</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>31.645</u>	<u>12.361</u>
Aktiver i alt	<u>3.081.645</u>	<u>3.024.361</u>

Balance 30. september

Note	2024	2023
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	217.843	127.812
Egenkapital i alt	342.843	252.812
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.004	17.688
Hensatte forpligtelser i alt	4.004	17.688
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	789.861	902.218
Deposita	87.646	68.186
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	7.590
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	877.507	977.994
3 Kortfristet del af langfristet gæld	109.487	103.668
Gæld til pengeinstitutter	10.814	19.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	11.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.227.221	1.160.192
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	432.464	416.240
Anden gæld	67.222	56.221
Periodeafgrænsningsposter	82	9.126
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.857.291	1.775.867
Gældsforpligtelser i alt	2.734.798	2.753.861
Passiver i alt	3.081.645	3.024.361
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Saldo primo	125.000	127.812	0	252.812
Årets resultat		90.032		90.032
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>217.844</u>	<u>0</u>	<u>342.844</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antal ansatte		
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
1 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat	-6.666	13.010
Udskudt skat tidligere år reguleret	20.350	0
Sambeskatningsbidrag	<u>-10.453</u>	<u>-7.590</u>
	<u>3.231</u>	<u>5.420</u>
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.020.853	3.020.853
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.020.853</u>	<u>3.020.853</u>
Regulering til dagsværdi primo	-8.853	160.147
Årets regulering til dagsværdi	<u>38.000</u>	<u>-169.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>29.147</u>	<u>-8.853</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.050.000</u>	<u>3.012.000</u>

Investeringsejendomme er, jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fast med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre som type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom, samt ved den af mægler vurderede salgpris. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point, vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 280.000. Hvis afkastkravet reduceres med 0,5% point vil den samlede dagsværdi forøges med ca. 350.000.

	<u>30.09.2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Danmark, Randers) (0%)	4,75%
Tomgangsprocent (0%)	0,00%

Noter

			<u>2024</u>	<u>2023</u>
3	Gældsforpligtelser langfristede			
		Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30.9.2024	Restgæld efter 5 år
	Gæld i alt 30.9.2024	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	Gæld til realkreditinstitutter	899.348	109.487	789.861
				321.000

4 Pantesætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er udstedt pantebrev, nom. kr. 1.965.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige gæld udgør kr. 899.348 og regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 3.050.000

5 Eventualposter*Sambeskatning*

Selskabet indgår i sambeskatning med koncernforbundne selskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk med 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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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**

Bruttofortjeneste er sammendraget af posterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre direkte omkostninger ejendommen vedrørende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Ejendomsselskabet Stemannsgade 1 8, Randers ApS.

Selskabsskatten af sambeskatningsindkomsten fordeles forholdsmæssigt på de selskaber, hvis indkomst er positiv. Herudover refunderes eventuelle underskudsgivende selskaber et beløb svarende til den opnåede skattebesparelse i overskudsgivende selskaber.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af direkte købsomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastbaseret model, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode), forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning mv.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme fortsat

Der er anvendt et afkastkrav på 4,75 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,5 procentpoints højere, vil værdien kunne beregnes til ca. kr.2.770.000, hvilket vil medføre en ændring i dagsværdien på ca. kr., 280.000 og hvis afkastprocenten havde været 0,5 procentpoints lavere, vil værdien kunne beregnes til ca.kr. 3.400.000, hvilket vil medføre en ændring i dagsværdien på ca. kr.350.000.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle med regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.