

Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S

Kasernevej 1, 8900 Randers C

CVR-nr. 23 81 59 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2025.

Vibeke Horn
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

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S.

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 re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion 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 C, den 1. maj 2025

Direktion

Vibeke Horn

Bestyrelse

Karsten Horn
Formand

Birgit Koch Horn

Vibeke Horn

Hans Christian Risgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S 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 revisors 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 1. maj 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Mads Anker Jensen

statsautoriseret revisor
mne45819

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S Kasernevej 1 8900 Randers C CVR-nr.: 23 81 59 15 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Karsten Horn, Formand Birgit Koch Horn Vibeke Horn Hans Christian Risgaard
Direktion	Vibeke Horn
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Danske Bank, Østervold 40, 8900 Randers C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af administration og drift af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.248.146 mod 1.401.018 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 680.297 mod 757.464 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.248.146	1.401.018
1 Personaleomkostninger	-141.392	-194.615
Resultat før finansielle poster	1.106.754	1.206.403
Andre finansielle indtægter	110.545	19.510
Øvrige finansielle omkostninger	-347.164	-255.258
Resultat før skat	870.135	970.655
2 Skat af årets resultat	-189.838	-213.191
Årets resultat	680.297	757.464
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	140.000	110.000
Udbytte for regnskabsåret	99.200	0
Overføres til overført resultat	441.097	647.464
Disponeret i alt	680.297	757.464
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	164.400	140.000

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	24.000.000	24.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	12.818
Periodeafgrænsningsposter	45.285	44.918
Tilgodehavender i alt	<u>45.285</u>	<u>57.736</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	646.278	575.570
Værdipapirer i alt	<u>646.278</u>	<u>575.570</u>
Likvide beholdninger	617.682	660.699
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.309.245</u>	<u>1.294.005</u>
Aktiver i alt	<u>25.309.245</u>	<u>25.294.005</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	13.311.744	12.870.647
Foreslået udbytte for regnskabsåret	99.200	0
Egenkapital i alt	13.910.944	13.370.647
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.663.300	2.667.700
Hensatte forpligtelser i alt	2.663.300	2.667.700
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.460.261	7.904.581
Deposita	626.210	682.150
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.086.471	8.586.731
4 Kortfristet del af langfristet gæld	434.452	420.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	740	5.540
Selskabsskat	121.266	121.067
Anden gæld	52.072	81.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	648.530	668.927
Gældsforpligtelser i alt	8.735.001	9.255.658
Passiver i alt	25.309.245	25.294.005
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2024	500	12.871	0	13.371
Årets overførte overskud eller underskud	0	441	99	540
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	140	0	140
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-140	0	-140
	<u>500</u>	<u>13.312</u>	<u>99</u>	<u>13.911</u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	141.392	194.615
	141.392	194.615
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	189.838	215.358
Årets regulering af udskudt skat	0	-2.167
	189.838	213.191

3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme omfatter en ældre centralt beliggende boligudlejningsejendom i Randers C. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på t.kr. 1.621 og en afkastfaktor på 6,75 %.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid mv.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 6,75 %. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.657 t.kr., og en reducere af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge dagsværdien med 1.922 t.kr.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Årets dagsværdi regulering foretages over resultatopgørelsen. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 t.kr.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er indregnet i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
4. Gældsforpligtelser		
	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.
		Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.894.713	434.452
Deposita	626.210	0
	8.520.923	434.452
		8.086.471

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 5.623 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Oplysninger om dagsværdi

	Andre værdipapirer og kapitalandele 1.000 DKK kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	646.278	24.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	78.855	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, 4.523 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 24.000 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond, 3.372 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 24.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 270 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 24.000 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S 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.

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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved ejendomsudlejning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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 mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskasskat m.v.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.