

# Ejendomsselskabet Randers A/S

Rismøllegade 52

8930 Randers NØ

CVR-nr. 38874225

## Årsrapport for 2024

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2025

---

Lotte Skaarup Rafn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 9  |
| Balance   | 10 |
| Noter   | 12 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Randers A/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20. juni 2025

### **Direktion**

Lotte Skaarup Rafn  
Direktør

### **Bestyrelse**

Lotte Skaarup Rafn  
Medlem

Jasmin Rafn  
Medlem

Ole Fisker Skaarup Andersen  
Medlem

**Ejendomsselskabet Randers A/S**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Randers A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randers A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 opstilling 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.

Tranbjerg J, den 20. juni 2025

### **Erling Fogh Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 78168714

Erling Fogh  
Statsautoriseret revisor  
mne9270

## Ejendomsselskabet Randers A/S

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendomsselskabet Randers A/S<br>Rismøllegade 52<br>8930 Randers NØ                        |
| CVR-nr.             | 38874225   |
| Stiftelsesdato      | 22. august 2017  |
| Regnskabsår         | 1. januar 2024 - 31. december 2024   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Lotte Skaarup Rafn , Direktør<br>Jasmin Rafn<br>Ole Fisker Skaarup Andersen                |
| <b>Direktion</b>    | Lotte Skaarup Rafn   |
| <b>Revisor</b>      | Erling Fogh Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab<br>Nørrevænget 36<br>8310 Tranbjerg J |
| CVR-nr.             | 78168714   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse, udlejning, salg, administration, vedligeholdelse og modernisering af fast ejendom, samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 212.470, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 28.994.877, og en egenkapital på kr. -1.205.750.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har realiseret et overskud på kr. 212.470 i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2024, og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 1.205.750.

Selskabets ejer og direktør har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet, og selskabets ledelse forventer at reetablere anpartskapitalen, enten ved løbende indtjening, eller kapitalforhøjelse. På baggrund af foranstående oplysninger, er det ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflægelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randers A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne fortjeneste ved salg af investeringsejendomme og ejendomsomkostninger.

### Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme

Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|  | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>295.174</b> | <b>275.296</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>295.174</b> | <b>275.296</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 5.968          | 781            |
| Andre finansielle omkostninger         | -88.672        | -1.710         |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>212.470</b> | <b>274.367</b> |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>212.470</b> | <b>274.367</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 212.470        | 274.367        |
| <b>Resultatdisponering</b>             | <b>212.470</b> | <b>274.367</b> |

Ejendomsselskabet Randers A/S

Balance 31. december 2024

|   | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                       |      | 24.209.024        | 22.842.157        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>24.209.024</b> | <b>22.842.157</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>24.209.024</b> | <b>22.842.157</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                 | 2.273             |
| Andre tilgodehavender                       |      | 1.864.510         | 2.180.907         |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>1.864.510</b>  | <b>2.183.180</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>2.921.343</b>  | <b>3.879</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>4.785.853</b>  | <b>2.187.059</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>28.994.877</b> | <b>25.029.216</b> |

Ejendomsselskabet Randers A/S

Balance 31. december 2024

|   | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                               |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                            |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                             |      | -1.705.750        | -1.918.220        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>-1.205.750</b> | <b>-1.418.220</b> |
| Gæld til banker                               |      | 2.421.207         | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 17.871            | 18.750            |
| Anden gæld                                    |      | 12.547.176        | 10.485.173        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 15.214.373        | 15.943.513        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>30.200.627</b> | <b>26.447.436</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>30.200.627</b> | <b>26.447.436</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>28.994.877</b> | <b>25.029.216</b> |
| Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift | 1    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                            | 2    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 3    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger         | 4    |                   |                   |

## Noter

2024

2023

### 1. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har realiseret et overskud på kr. 212.470 i regnskabsåret, der sluttede 31.december 2024, og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 1.205.750.

Selskabets ejer og direktør har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet, og selskabets ledelse forventer at reetablere anpartskapitalen, enten ved løbende indtjening, eller kapitalforhøjelse. På baggrund af foranstående oplysninger, er det ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafklæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har medtaget kr. 2.918.706 under likvide beholdninger som står på en deponeringskonto.