

Ejendommen Viborgvej 102A ApS

Tronholmen 5


8960 Randers SØ

CVR-nummer 33 77 91 78

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2021



Naser Balderlou Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommen Viborgvej 102A ApS
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 33 77 91 78
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Naser Balderlou Jensen

Pengeinstitut

Nykredit Bank, Østervold 8900 Randers C

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendommen Viborgvej 102A ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 24. maj 2021

Direktionen:



Naser Balderiou Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendommen Viborgvej 102A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Viborgvej 102A ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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 SØ, 24. maj 2021

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Ole Skouboe

Statsautoriseret revisor

mne32107

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder investering i samt opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	646.818	747
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-188.407	-188
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-6
	Resultat før finansielle poster	458.411	553
1	Finansielle indtægter	45.609	51
	Finansielle omkostninger	-178.247	-201
	Resultat før skat	325.773	403
2	Skat af årets resultat	-87.551	-90
	Årets resultat	238.222	313
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	238.222	313
	Resultatdisponering i alt	238.222	313
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	10.369.558	10.558
	Materielle anlægsaktiver	10.369.558	10.558
	Anlægsaktiver i alt	10.369.558	10.558
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.710	30
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.766.914	2.585
	Andre tilgodehavender	27.912	23
	Periodeafgrænsningsposter	8.530	23
	Tilgodehavender	2.833.066	2.660
	Likvide beholdninger	0	65
	Omsætningsaktiver i alt	2.833.066	2.725
	Aktiver i alt	13.202.624	13.283

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	510.000	510
	Reserve for opskrivninger	2.646.784	2.647
	Overført resultat	-49.589	-288
	Egenkapital i alt	3.107.195	2.869
	Hensættelser til udskudt skat	922.084	913
	Hensatte forpligtelser	922.084	913
	Gæld til realkreditinstitutter	5.987.961	6.322
	Kreditinstitutter	1.543.321	2.062
	Anden gæld	199.655	245
5	Langfristede gældsforpligtelser	7.730.936	8.630
	Gæld til realkreditinstitutter	335.500	340
	Kreditinstitutter	488.091	160
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	202.374	156
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	88.203	20
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	78.425	81
	Anden gæld	189.816	95
	Periodeafgrænsningsposter	40.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.442.409	871
	Gældsforpligtelser i alt	9.173.345	9.501
	Passiver i alt	13.202.624	13.283
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	510	2.647	-288	2.869
Årets resultat	0	0	238	238
Egenkapital ultimo	510	2.647	-50	3.107

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	45.141 51
	Andre finansielle indtægter	468 0
	Finansielle indtægter i alt	45.609 51
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	78.425 81
	Regulering af udskudt skat	9.126 9
	Skat af årets resultat i alt	87.551 90
3	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i indeværende og forrige regnskabsår ikke haft ansatte udover direktionen.	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.165.000 6.511
6	Eventualforpligtelser	
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nom. DKK 7.140.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 10.558.	
	Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 2.400.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 10.558.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.