REVIMIDT
GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Udbyhøjvej 483 ApS

Alsikevej 10
8920 Randers NV

CVR-nummer: 27723764

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2022

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2023

_____
Jeppe Drejer
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Udbyhøjvej 483 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 17. april 2023

Direktion

Jeppe Drejer Nicolai Drejer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Udbyhøjvej 483 ApS
Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udbyhøjvej 483 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 den udvidede gennemgang 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers C, den 17. april 2023

REVIMIDT
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen
Godkendt revisor
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Udbyhøjvej 483 ApS Alsikevej 10 8920 Randers NV	
	Telefon: E-mail:	86 41 78 88 nicolai_drejer@hotmail.com
	CVR-nr.: Stiftet: Kommune: Regnskabsår:	27 72 37 64 3. maj 2004 Randers 1. januar - 31. december
Direktion	Jeppe Drejer Nicolai Drejer	
Pengeinstitut	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C	
Revisor	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C	

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og udvikling af erhvervs- og boligudlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Resultatet anses ikke for at være tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og kapitalejerne fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Udbyhøjvej 483 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at villle kunne sælges for på balancedagen til uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellsen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, der er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den forventede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, der ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarnejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, der fsatsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens belliggenhed, kundernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Deposita
Deposita måles til anskaffelsespris.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	**-214.959**	**-70.436**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.000	-3.000
Andre driftsomkostninger	0	-237.025
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**-217.959**	**-310.461**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.778.604
DRIFTSRESULTAT	**-217.959**	**-2.089.065**
Andre finansielle indtægter	271.862	95.319
Andre finansielle omkostninger	-116.950	-413.879
RESULTAT FØR SKAT	**-63.047**	**-2.407.625**
Skat af årets resultat	-108.856	-16.230
ÅRETS RESULTAT	**-171.903**	**-2.423.855**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-171.903	-2.423.855
DISPONERET I ALT	**-171.903**	**-2.423.855**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

		2022	2021
3	Investeringsejendomme	3.852.896	3.852.898
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.750	5.750
	Materielle anlægsaktiver	**3.855.646**	**3.858.648**
	Deposita	15.500	0
	Finansielle anlægsaktiver	**15.500**	**0**
	ANLÆGSAKTIVER	**3.871.146**	**3.858.648**
	Selskabsskat	8.000	8.000
	Udskudt skatteaktiv	0	108.856
	Tilgodehavender	**8.000**	**116.856**
	Likvide beholdninger	**43.945**	**0**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**51.945**	**116.856**
	AKTIVER	**3.923.091**	**3.975.504**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

		2022	2021
	Virksomhedskapital	132.000	132.000
	Overført resultat	-4.899.433	-4.727.530
	EGENKAPITAL	**-4.767.433**	**-4.595.530**
	Prioritetsgæld	2.119.632	2.355.759
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.119.632**	**2.355.759**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	244.000	275.000
	Kreditinstitutter	273	575.653
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.400	44.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.000	75.889
	Gæld til associerede virksomheder	1.803.685	5.153.634
	Anden gæld	4.439.534	89.963
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	736
	Kortfristede gældsforpligtelser	**6.570.892**	**6.215.275**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**8.690.524**	**8.571.034**
	PASSIVER	**3.923.091**	**3.975.504**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	132.000	132.000
Virksomhedskapital ultimo	**132.000**	**132.000**
Overført resultat, primo	-4.727.530	-2.303.675
Årets resultat	-171.903	-2.423.855
Overført resultat ultimo	**-4.899.433**	**-4.727.530**
EGENKAPITAL	**-4.767.433**	**-4.595.530**

NOTER

		2022	2021

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets forsatte drift idet at selskabet har haft underskud og har tabt egenkapitalen.

Selskabets forsatte drift er betinget af, at kapitalejerne forsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Dette har kapitalejerne bekræftet.

Selskabets ledelse forventer en positiv udvikling i driften på baggrund af nye igangsatte aktiviteter. Ledelsen forventer at aktiviteten vil genskabe egenkapitalen. Årsregnskabet er derfor udarbejdet efter going concern princippet.

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget		2	1

NOTER

		Investerings ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3	**Materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris, primo	6.375.508	15.000
	Kostpris 31. december 2022	6.375.508	15.000
	Af-/nedskrivninger, primo	-2.522.612	-9.250
	Årets af-/nedskrivninger	0	-3.000
	Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-2.522.612	-12.250
	Materielle anlægsaktiver i alt	**3.852.896**	**2.750**

Investeringsejendomme består af en boligejendom samt en erhvervsejendom beliggende i Østjylland. Ejendommene er udlejet til adskillige lejere på varierende kontrakts længder.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra nettoforentningen for boligejendommene inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommenes afkastkrav er vurderet på baggrund af den enkelte ejendomme. Der er anvendt afkastkrav på 6,9%.

Afkastkravet for tilsvarende område er 4,75% / 5,50% for nyere/ældre boligudlejningsejendomme, ifølge Colliers Markeds PULS 4. kvartal 2022.

Ledelsens krav til forrentningen er 6,9%. Dette begrundes med ledelsens vurdering af ejendommen og dens afkastmuligheder baseret på ejendommes stand og beliggenhed samt fremtidige projekter. Dette har ledelsen sammenholdt med den generelle afkastprocent, som iflg. Colliers Markedspuls ligger mellem 4,75% og 5,50 % for tilsvarende ejendomme i Randers området.

Udlejningsprocent:	66%
Tomgang i procent:	33%

Den samlede værdi af erhvervs- og boligejendomme udgør TDKK 3.853.

NOTER

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	2.630.759	2.363.632	244.000	1.145.000
		2.630.759	**2.363.632**	**244.000**	**1.145.000**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, der samlet udgør 2.363 TDKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.853 TDKK .