

Randers Ejendomsaktieselskab III

Udbyhøjvej 64, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 16 21 78 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2016.

Jørgen Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Randers Ejendomsaktieselskab III.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 29. januar 2016

Direktion

Jørgen Jensen

Bestyrelse

Kirsten Davidsen Jensen
Formand

Anett Davidsen Rejnhardt

Merete Davidsen Larsen

Jørgen Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Randers Ejendomsaktieselskab III

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Randers Ejendomsaktieselskab III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 29. januar 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Svend Aage Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Randers Ejendomsaktieselskab III Udbyhøjvej 64 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 16 21 78 32
	Stiftet: 1. juni 1992
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kirsten Davidsen Jensen, Formand Anett Davidsen Rejnhardt Merete Davidsen Larsen Jørgen Jensen
Direktion	Jørgen Jensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.838 t.kr. mod 3.979 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.659 t.kr. mod 2.370 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Randers Ejendomsaktieselskab III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 og nedskrivninger.

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.

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 nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som udgøres af grunde til videresalg, måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Randers Ejendomsaktieselskab III solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.838.303	3.978.667
1 Personaleomkostninger	-1.497	-176.652
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-535.595	-531.994
Resultat før finansielle poster	2.301.211	3.270.021
2 Andre finansielle omkostninger	-137.282	-146.717
Resultat før skat	2.163.929	3.123.304
Skat af årets resultat	-504.495	-753.034
Årets resultat	1.659.434	2.370.270
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overføres til overført resultat	1.659.434	370.270
Disponeret i alt	1.659.434	2.370.270

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>40.637.216</u>	<u>41.046.579</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.637.216</u>	<u>41.046.579</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.637.216</u>	<u>41.046.579</u>
Omsætningsaktiver		
Grunde til videresalg	<u>285.712</u>	<u>285.712</u>
Varebeholdninger i alt	<u>285.712</u>	<u>285.712</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>68.709</u>	<u>67.830</u>
Tilgodehavender i alt	<u>68.709</u>	<u>67.830</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>354.421</u>	<u>353.542</u>
Aktiver i alt	<u>40.991.637</u>	<u>41.400.121</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	6.940.000	6.940.000
4	Overført resultat	23.313.282	21.653.848
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	<u>30.253.282</u>	<u>30.593.848</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.719.746	4.660.672
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.719.746</u>	<u>4.660.672</u>
Gældsforpligtelser			
6	Forudbetalinger og deposita	1.208.056	1.258.136
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.208.056</u>	<u>1.258.136</u>
	Gæld til pengeinstitutter	1.472.779	2.816.810
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.944	54.168
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.323.695	1.005.809
	Selskabsskat	445.421	645.886
	Anden gæld	466.945	335.979
	Periodeafgrænsningsposter	14.769	28.813
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.810.553</u>	<u>4.887.465</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.018.609</u>	<u>6.145.601</u>
	Passiver i alt	<u>40.991.637</u>	<u>41.400.121</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	174.910
Andre omkostninger til social sikring	0	448
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>1.497</u>	<u>1.294</u>
	<u>1.497</u>	<u>176.652</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	109.709	27.998
Andre renteomkostninger	<u>27.573</u>	<u>118.719</u>
	<u>137.282</u>	<u>146.717</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>6.940.000</u>	<u>6.940.000</u>
	<u>6.940.000</u>	<u>6.940.000</u>
<p>Aktiekapitalen består af 69.400 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	21.653.848	21.283.578
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.659.434</u>	<u>370.270</u>
	<u>23.313.282</u>	<u>21.653.848</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	2.000.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-2.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Forudbetalinger og deposita	0	1.208.056	1.208.056	1.258.136
	<u>0</u>	<u>1.208.056</u>	<u>1.208.056</u>	<u>1.258.136</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Grønningen 16, Ålum. Ejendommen har pr. balancedagen en bogført værdi på 10 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 2.990 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i Holger Danskes Vej 23A, Randers. Ejendommen har pr. balancedagen en bogført værdi på 16.360 t.kr.

Selskabet har endvidere deponeret skadesløsbrev på 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrevet giver pant i Gl. Hobrovej 49A, Randers. Ejendommen har pr. balancedagen en bogført værdi på 24.277 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AM Holding Randers ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

AM Holding Randers ApS