

**K/S Randers Erhvervscenter Syd  
c/o Lou & Partnere, Østergrave 4  
8900 Randers C  
CVR-nr. 25094220**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Toft Olesen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Randers Erhvervscenter Syd  
c/o Lou & Partnere, Østergrave 4  
8900 Randers C

CVR-nr.: 25094220

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Per Sehested-Blad  
Claus Ulrich Jørgensen  
Bent Møller

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Randers Erhvervscenter Syd.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 21.04.2016

### Direktion

Per Sehested-Blad

Claus Ulrich Jørgensen

Bent Møller

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Randers Erhvervscenter Syd

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Randers Erhvervscenter Syd for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 21.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje følgende ejendomme: Matr. nr. 12 aa Vorup by, Vorup, Messingvej 22 a-e, 8900 Randers, matr. nr. 12ac Vorup by, Vorup, Messingvej 50-58, 8900 Randers, matr. nr. 12 ad Vorup by, Vorup, Messingvej 60-66, 8900 Randers, matr. nr. 12 ae Vorup by, Vorup, Messingvej 30-38, 8900 Randers, matr. nr. 12 al Vorup by, Vorup, Messingvej 31-45, 8900 Randers, matr.nr 12 u Vorup by, Vorup, Messingvej 40-48, 8900 Randers, matr. nr. 12 ah Vorup by, Vorup, Messingvej 72, 8900 Randers, matr. nr. 12 am Vorup by, Vorup, Messingvej 74, 8900 Randers.

Selskabet har 1 ansat.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af en øget tomgang og af udskiftning af vinduer for i alt 1.504 t.kr. Selskabet har et valutalån, der pr. 31. december 2015 udgør 1.546 t.CHF, som har haft en for selskabet negativ kursudvikling i 2015. Selskabet har som følge heraf haft et valutakurstab på lånet på 1.101 t.kr. i 2015.

Selskabet har pr. 31. december 2015 tomme lejemål, der repræsenterer et årligt lejepotentiale på ca. 1.900 t.kr. (2014: ca. 1.500 t.kr.). Selskabet har tillige lejemål, der er opsagt til fraflytning i 2016, der repræsenterer en årlig leje på ca. 450 t.kr. (2015: ca. 650 t.kr.).

Der er i 2015 foretaget en nedskrivning på 2.000 t.kr. på selskabets investeringsejendom, som er optaget til en vurderet dagspris på 44.000 t.kr. (2014: 46.000 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 8,0% p.a. (2014: 8,0%). Nedskrivningen kan henføres til en højere vurderet tomgangsgrad end forudsat ved værdiansættelsen i 2014.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejenniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. Værdiansættelsen pr. 31. december 2015 tager udgangspunkt i, at en del af selskabets ledige lejemål forventes at blive genudlejet i 2016.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendomme. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommene indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommenes stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.520.756	4.073.454
Ejendomsomkostninger	1	<u>(2.955.763)</u>	<u>(2.800.523)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>564.993</b>	<b>1.272.931</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(169.622)</u>	<u>(163.637)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>395.371</b>	<b>1.109.294</b>
Andre finansielle indtægter		394	5.531
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(474.528)</u>	<u>(503.083)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(78.763)</b>	<b>611.742</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.000.000)	(1.400.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	3	<u>(1.041.398)</u>	<u>578.850</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(3.120.161)</u></b>	<b><u>(209.408)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(3.120.161)</u>	<u>(209.408)</u>
		<b><u>(3.120.161)</u></b>	<b><u>(209.408)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		44.000.000	46.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>44.000.000</b>	<b>46.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>44.000.000</b>	 <b>46.000.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.720	40.102
Andre tilgodehavender		47.258	32.317
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.978</b>	<b>72.419</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>863.580</b>	 <b>1.277.054</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>923.558</b>	 <b>1.349.473</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>44.923.558</b>	 <b>47.349.473</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(4.990.000)	(4.990.000)
Overført overskud eller underskud		<u>17.911.826</u>	<u>21.031.987</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.921.826</u></b>	<b><u>21.041.987</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>15.007.508</u>	<u>15.067.475</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.007.508</u></b>	<b><u>15.067.475</u></b>
Bankgæld	7	10.671.581	9.570.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.738	271.443
Anden gæld	8	<u>1.260.905</u>	<u>1.398.352</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.994.224</u></b>	<b><u>11.240.011</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.001.732</u></b>	<b><u>26.307.486</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>44.923.558</u></b>	<b><u>47.349.473</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	(4.990.000)	21.031.987	21.041.987
Årets resultat	0	0	(3.120.161)	(3.120.161)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>(4.990.000)</b>	<b>17.911.826</b>	<b>17.921.826</b>

## Noter

### 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Omkostninger, Centeradministration	417.139	340.896
Ejendomsbeskatning	311.511	316.780
Forsikring	43.144	29.147
Reparation og vedligeholdelse	2.022.131	1.912.902
El, vand og varme	119.788	180.698
Tab på debitorer	35.540	14.461
Diverse	6.510	5.639
	<b>2.955.763</b>	<b>2.800.523</b>

### 2. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	237.871	217.676
Valutalån	234.998	211.166
Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS	1.576	1.572
Låneomlægning	0	65.000
Diverse	83	7.669
	<b>474.528</b>	<b>503.083</b>

### 3. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdiregulering af realkreditlån, note 7	59.967	738.132
Valutakursregulering af valutalån	(1.101.365)	(159.282)
	<b>(1.041.398)</b>	<b>578.850</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	53.241.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.241.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	(7.241.000)
Årets dagsværdireguleringer	(2.000.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(9.241.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.000.000</b>

## 5. Virksomhedskapital

Ændringer i kommanditselskabskapitalen de seneste fem regnskabsår:

	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital 31.12.2010	10.000
Kapitalforhøjelse 02.05.2011 - ikke indbetalt	4.990.000
<b>Virksomhedskapital 31.12.2015</b>	<b>5.000.000</b>

## 6. Gæld til realkreditinstitutter

	<b>Forfald 0-1 år</b>	<b>Forfald 1-5 år</b>	<b>Forfald over 5 år</b>
Realkreditlån	602.418	3.246.192	11.158.898
<b>Realkreditlån, dagsværdi</b>	<b>602.418</b>	<b>3.246.192</b>	<b>11.158.898</b>
<b>Realkreditlån, nom. værdi</b>	<b>612.112</b>	<b>3.298.428</b>	<b>11.338.460</b>
Dagsværdi, realkreditlån	15.007.508		
Nom. værdi	(15.249.000)		
<b>Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015</b>	<b>(241.492)</b>		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	181.525		
<b>Værdiregulering realkreditlån, indtægt</b>	<b>(59.967)</b>		

## Noter

### 7. Bankgæld

Kortfristet bankgæld vedrører valutalån i CHF, som årligt fornyes.

### 8. Anden gæld

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Deposita	674.260	733.276
Gæld til kommanditister	200.000	200.000
Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS	157.740	157.564
Revision	30.000	30.000
Moms og afgifter	113.840	190.927
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m	23.863	22.811
Feriepengeforpligtelser	40.162	40.162
Diverse	21.040	23.612
	<b>1.260.905</b>	<b>1.398.352</b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 44.000.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter. Der er givet tertiær transport i forsikringssummer på ejendomme.

### 10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS.