

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2017

Dirigent

Navn: Jan Toft Olesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25094220

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Per Sehested-Blad
Claus Ulrich Aage 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 10.05.2017

Direktion

Per Sehested-Blad

Claus Ulrich Aage Jørgensen

Bent Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Randers Erhvervscenter Syd

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Randers Erhvervscenter Syd for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kim Takata 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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og på tilfredsstillende niveau. Der er i 2016 udskiftet døre og vinduer for i alt ca. 1.500 t.kr.

Selskabet har pr. 31. december 2016 tomme lejemål, der repræsenterer et årligt lejepotentiale på ca. 2.000 t.kr. (2015: ca. 2.000 t.kr.).

Investerings ejendommene er optaget en vurderet salgspris på 44.000 t.kr., hvilket er uændret i forhold til 2015. Ved vurdering af ejendommens salgsværdi er anvendt et afkastkrav på 8,0% p.a. (2015: 8,0%).

Selskabet har i 2016 omlagt sit CHF-lån til et langfristet banklån med en fast ydelse og variabel rente.

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 lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2016 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. Værdiansættelsen pr. 31. december 2016 tager udgangspunkt i, at en del af selskabets ledige lejemål forventes at blive genudlejet i 2017.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.673.265	3.520.756
Ejendomsomkostninger		<u>(2.699.875)</u>	<u>(2.955.763)</u>
Bruttoresultat		973.390	564.993
Andre driftsomkostninger		<u>(174.378)</u>	<u>(169.622)</u>
Driftsresultat		799.012	395.371
Andre finansielle indtægter		16.029	394
Andre finansielle omkostninger		<u>(695.767)</u>	<u>(474.528)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		119.274	(78.763)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(1.041.398)</u>
Årets resultat		<u>119.274</u>	<u>(3.120.161)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>119.274</u>	<u>(3.120.161)</u>
		<u>119.274</u>	<u>(3.120.161)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		44.000.000	44.000.000
Materielle anlægsaktiver	1	44.000.000	44.000.000
 Anlægsaktiver		 44.000.000	 44.000.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.964	12.720
Andre tilgodehavender		0	47.258
Tilgodehavender		54.964	59.978
 Likvide beholdninger		 0	 863.580
 Omsætningsaktiver		 54.964	 923.558
 Aktiver		 44.054.964	 44.923.558

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(4.990.000)	(4.990.000)
Overført overskud eller underskud		<u>18.031.100</u>	<u>17.911.826</u>
Egenkapital		<u>18.041.100</u>	<u>17.921.826</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.576.480	15.007.508
Bankgæld		<u>6.175.844</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>19.752.324</u>	<u>15.007.508</u>
Gæld til realkreditinstitutter		819.055	0
Bankgæld		3.973.892	10.671.581
Deposita		654.235	674.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.950	61.738
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		200.000	200.000
Anden gæld		<u>554.408</u>	<u>386.645</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.261.540</u>	<u>11.994.224</u>
Gældsforpligtelser		<u>26.013.864</u>	<u>27.001.732</u>
Passiver		<u>44.054.964</u>	<u>44.923.558</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	(4.990.000)	17.911.826	17.921.826
Årets resultat	0	0	119.274	119.274
Egenkapital ultimo	5.000.000	(4.990.000)	18.031.100	18.041.100

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>53.241.000</u>
Kostpris ultimo	<u>53.241.000</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(9.241.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(9.241.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.000.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 8,0% p.a. (31.12.2015: 8,0% p.a.). Grundlejen følger nettoprisindekset. Værdiansættelsen pr. 31. december 2016 tager udgangspunkt i, at en del af selskabets ledige lejemål forventes at blive udlejet i 2017. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning, som er på et noget lavere niveau end i 2015 og 2016, der har været påvirket af større vedligeholdelseprojekter. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af ejendomme er baseret på skøn, og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsen vurdering, at den beregnede værdi på 44.000.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2016, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommene skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	10.533.787
Bankgæld	<u>3.561.912</u>
	<u>14.095.699</u>

Noter

3. 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.

4. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for gæld til realkreditinstitutter fra indregning til dagsværdi til indregning til amortiseret kostpris. Selskabet har gjort brug af overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorved dagsværdien pr. 31.12.2015 er anvendt som amortiseringsgrundlaget. Sammenligningstal er af denne årsag ikke tilpasset

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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 ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens 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.