



K/S Randers Erhvervscenter Syd

c/o adv.fa. Lou & Partnere, Østergrave 4
8900 Randers C
CVR-nr. 25094220

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.05.2021

Jan Toft Olesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25094220

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktionen i Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS

Claus Ulrich Aage Jørgensen
Per Sehested-Blad
Bent Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K/S Randers Erhvervscenter Syd.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28.05.2021

Direktionen i Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS

Claus Ulrich Aage Jørgensen

Per Sehested-Blad

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. Fejlinformationer 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 Vo-rup by, Vorup, Messingvej 72, 8900 Randers, matr. nr. 12 am Vorup by, Vorup, Messingvej 74, 8900 Randers.

Selskabet har 2 ansatte pr 31. december 2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og på tilfredsstillende niveau.

Selskabet har pr. 31. december 2020 tomme lejemål, der repræsenterer et årligt lejepotentiale på ca. 737 t.kr. (2019: ca. 743 t.kr.).

Investeringsejendomme er optaget til en vurderet dagsværdi på 52.000 t.kr. (2019: 52.000 t.kr.). Ved vurdering af ejendomsværdi er der taget udgangspunkt i en stigende udlejningsgrad.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes 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 2020 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. Værdiansættelsen pr. 31. december 2020 tager udgangspunkt i, at en del af selskabets ledige lejemål forventes at blive genudlejet i 2021.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		4.272.161	4.186.865
Ejendomsomkostninger		(970.692)	(1.720.572)
Bruttoresultat		3.301.469	2.466.293
Personaleomkostninger	1	(508.080)	(375.004)
Andre driftsomkostninger		(386.443)	(392.572)
Driftsresultat		2.406.946	1.698.717
Andre finansielle omkostninger		(512.657)	(550.771)
Årets resultat		1.894.289	1.147.946
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.894.289	1.147.946
Resultatdisponering		1.894.289	1.147.946

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		52.000.000	52.000.000
Materielle aktiver	2	52.000.000	52.000.000
Anlægsaktiver		52.000.000	52.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.772	61.192
Andre tilgodehavender		24.703	102.528
Tilgodehavender		72.475	163.720
Likvide beholdninger		1.749.301	0
Omsætningsaktiver		1.821.776	163.720
Aktiver		53.821.776	52.163.720

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(4.990.000)	(4.990.000)
Overført overskud eller underskud		31.639.609	29.945.320
Egenkapital		31.649.609	29.955.320
Gæld til realkreditinstitutter		15.131.614	11.352.234
Bankgæld		3.478.970	4.194.979
Anden gæld		50.520	11.315
Langfristede gældsforpligtelser	3	18.661.104	15.558.528
Gæld til realkreditinstitutter		755.383	816.968
Bankgæld		716.009	3.271.276
Deposita		765.078	791.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.335	28.844
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.000.000
Anden gæld		1.189.258	741.720
Kortfristede gældsforpligtelser		3.511.063	6.649.872
Gældsforpligtelser		22.172.167	22.208.400
Passiver		53.821.776	52.163.720
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	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)	29.945.320	29.955.320
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	0	1.894.289	1.894.289
Egenkapital ultimo	5.000.000	(4.990.000)	31.639.609	31.649.609

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	454.185	309.700
Pensioner	40.137	52.232
Andre omkostninger til social sikring	13.758	13.072
	508.080	375.004
Antal ansatte pr. balancedagen	2	2

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.241.000
Kostpris ultimo	53.241.000
Dagsværdireguleringer primo	(1.241.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(1.241.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.000.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel, der er baseret på en forventet stigende udlejningsgrad. Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. 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 ledelsens vurdering, at den fastsatte værdi på 52.000.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2020, 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.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.131.614	12.111.606
Bankgæld	3.478.970	300.253
Anden gæld	50.520	0
	18.661.104	12.411.859

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 52.000.000 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.

5 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsejendomme

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 investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi. 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

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