

# **Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS**

**Haraldsvej 66, 8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 25 12 42 35**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 20. maj 2016

**Direktion**

Knud Jakobsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS 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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1 som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og hermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### **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 20. maj 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 25 12 42 35
	Stiftet: 5. januar 2000
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Knud Jakobsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	KJ Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af, at eje og drive ejendommen Rådhusstræde 4, Randers.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.403 t.kr. mod 3.973 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.767 t.kr. mod 2.323 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2016. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2016.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2015 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Der er indgået aftale om henstand med renter på tilgodehavender hos indirekte associerede selskaber, til det er muligt at betale disse. Der sker således ikke renteberegning på tilgodehavenderne hos disse.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS 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, 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 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.402.995</b>	<b>3.972.948</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-993.317	-993.317
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.409.678</b>	<b>2.979.631</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.146.628	2.056.244
Andre finansielle indtægter	0	423
2 Andre finansielle omkostninger	-1.951.422	-1.978.560
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.604.884</b>	<b>3.057.738</b>
Skat af årets resultat	-838.295	-734.251
<b>Årets resultat</b>	<b>2.766.589</b>	<b>2.323.487</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.766.589	2.323.487
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.766.589</b>	<b>2.323.487</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.000	23.000
3 Grunde og bygninger	70.648.722	71.642.039
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.671.722</u>	<u>71.665.039</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.671.722</u></b>	<b><u>71.665.039</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	129.980
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.011.787	36.170.239
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.650.801	2.506.687
Andre tilgodehavender	52.209	169.186
Periodeafgrænsningsposter	0	4.891
Tilgodehavender i alt	<u>39.714.797</u>	<u>38.980.983</u>
Likvide beholdninger	<u>270.531</u>	<u>129.566</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>39.985.328</u></b>	<b><u>39.110.549</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>110.657.050</u></b>	<b><u>110.775.588</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	20.280.000	20.280.000
6 Overført resultat	17.265.417	14.498.827
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>37.670.417</u></b>	<b><u>34.903.827</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	9.356.105	9.226.312
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>9.356.105</u></b>	<b><u>9.226.312</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	48.420.649	50.517.554
Deposita	750	750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.421.399</u>	<u>50.518.304</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.110.674	2.089.677
Gæld til pengeinstitutter	11.552.940	11.925.628
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.483	30.000
Gæld til associerede virksomheder	0	945.676
Selskabsskat	708.502	603.117
Anden gæld	797.530	533.047
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.209.129</u>	<u>16.127.145</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>63.630.528</u></b>	<b><u>66.645.449</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>110.657.050</u></b>	<b><u>110.775.588</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2016. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2016.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2015 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Der er indgået aftale om henstand med renter på tilgodehavender hos indirekte associerede selskaber, til det er muligt at betale disse. Der sker således ikke renteberegning på tilgodehavenderne hos disse.

### 2. Andre finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andre rentekomkostninger	1.951.422	1.978.560
	<u><b>1.951.422</b></u>	<u><b>1.978.560</b></u>

## Noter

---

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	23.000	49.618.801
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>23.000</b>	<b>49.618.801</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	0	26.000.000
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>26.000.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	3.976.762
Årets afskrivninger	0	993.317
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>4.970.079</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>23.000</b>	<b>70.648.722</b>

---

 31/12 2015

---

 31/12 2014

### 4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

### 5. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	20.280.000	20.280.000
	<b>20.280.000</b>	<b>20.280.000</b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	14.498.828	12.175.340
Årets overførte overskud eller underskud	2.766.589	2.323.487
	<b>17.265.417</b>	<b>14.498.827</b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Realkredit Danmark	9.740.812	10.342.300
Realkredit Danmark	3.289.359	3.635.000
Realkredit Danmark	10.858.957	12.000.000
Realkredit Danmark	<u>26.642.195</u>	<u>26.629.931</u>
	50.531.323	52.607.231
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.110.674</u>	<u>-2.089.677</u>
	<b><u>48.420.649</u></b>	<b><u>50.517.554</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>36.030.094</u>	<u>39.653.265</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 70.649 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 48.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og ejerpantebrev på 75 t.kr. til sikkerhed for ejerforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene på i alt 48.500 t.kr. er tillige stillet til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld.

Der er udstedt hensigtserklæring med pantsætningsforbud på selskabets grunde og bygninger.

**9. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskabers bankgæld.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KJ Invest ApS, CVR-nr. 25322983 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.