

Randløv Petersen Ejendomme ApS

Taastrup Hovedgade 176, 2630 Taastrup

CVR-nr. 26 03 60 70

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2017.

Poul Flemming Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ramløv Petersen Ejendomme 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. november 2017

Direktion

Per Ramløv Petersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Randløv Petersen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Randløv Petersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Holstebro, den 9. november 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Randløv Petersen Ejendomme ApS Taastrup Hovedgade 176 2630 Taastrup
	Telefon: 43350900
	CVR-nr.: 26 03 60 70
	Stiftet: 9. maj 2001
	Hjemsted: Høje Taastrup
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 17. regnskabsår
Direktion	Per Randløv Petersen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Spar Nord
Advokatforbindelse	Plesner
Modervirksomhed	Familien Randløv Petersen Holding ApS

Hovedtal og nøgletal

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	1.056	1.056	960	960	960
Resultat før finansielle poster	491	490	417	414	425
Finansielle poster, netto	-4.044	-147	-335	-139	-174
Årets resultat	-3.628	268	61	212	392
Balance:					
Balancesum	28.404	33.709	34.094	31.279	31.622
Egenkapital	13.220	16.848	16.580	16.520	16.308
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	46,5	46,4	43,4	43,1	44,3
Soliditetsgrad	46,5	50,0	48,6	52,8	51,6
Egenkapitalforrentning	-24,1	1,6	0,4	1,3	2,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at udleje den ejendom, hvorfra Randsløv Petersen A/S driver automobilforretning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et underskud på 3.628 t.kr. mod et overskud sidste år på 268 t.kr.

Det skal bemærkes, at årets resultat er påvirket af en engangsnedskrivning på tilgodehavendet hos den tilknyttede virksomhed Familien Randsløv Petersen Holding ApS med 3.894 t.kr.

Ses der bort fra ovenstående nedskrivning, anses årets resultat og den økonomiske udvikling for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 28.404 t.kr. mod 33.709 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 5.305 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst nedskrivning på ovennævnte tilgodehavende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 13.220 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 46,5 % af de samlede aktiver på 28.404 t.kr., hvilket er et fald på 3,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Selskabets væsentligste aktiv omfatter ejendommen, Taastrup Hovedgade 176, Taastrup, der er indregnet i balancen til en bogført værdi på 18,5 mio. kr. Ledelsen vurderer dog, at ejendommens reelle handelsværdi udgør i niveau 25 - 30 mio. kr., men af forsigtighedsmæssige grunde er ejendommen ikke opskrevet til denne værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Randløv Petersen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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:

Investeringsejendom	40 år
Inventar	5 år
Udlejningsaktiver	5 år

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

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 Randsløv Petersen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Lejeindtægter	1.056.000	1.056.000
Andre eksterne omkostninger	-58.690	-59.986
Bruttoresultat	997.310	996.014
1 Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger	-506.479	-506.479
Resultat før finansielle poster	490.831	489.535
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	172.293	171.253
Finansielle indtægter	120.132	142.231
2 Nedskrivning af finansielle aktiver	-3.894.361	0
3 Finansielle omkostninger	-441.624	-459.991
Resultat før skat	-3.552.729	343.028
Skat af årets resultat	-75.150	-75.474
Årets resultat	-3.627.879	267.554
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	267.554
Disponeret fra overført resultat	-8.627.879	0
Disponeret i alt	-3.627.879	267.554

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	18.490.672	18.997.151
4	Inventar	0	0
4	Udlejningsaktiver	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.490.672</u>	<u>18.997.151</u>
	Ansvarlig lånekapital hos tilknyttet virksomhed	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.490.672</u>	<u>23.997.151</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.895.881	3.151.402
	Andre tilgodehavender	15.000	6.558.319
	Tilgodehavender i alt	<u>4.910.881</u>	<u>9.709.721</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.813</u>	<u>2.120</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.913.694</u>	<u>9.711.841</u>
	Aktiver i alt	<u>28.404.366</u>	<u>33.708.992</u>

Balance 30. juni

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Anpartskapital	300.000	300.000
5 Overført resultat	7.919.853	16.547.732
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>13.219.853</u>	<u>16.847.732</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.546.200	1.525.500
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.546.200</u>	<u>1.525.500</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitut	12.784.302	13.427.738
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.784.302</u>	<u>13.427.738</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	643.436	631.451
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.087.585
Selskabsskat	54.450	54.274
Anden gæld	156.125	134.712
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>854.011</u>	<u>1.908.022</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.638.313</u>	<u>15.335.760</u>
Passiver i alt	<u>28.404.366</u>	<u>33.708.992</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2016/17	2015/16	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	
2. Nedskrivning af finansielle aktiver			
Nedskrivning på tilgodehavende hos Familien Randløv Petersen Holding ApS	3.894.361	0	
	3.894.361	0	
3. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.928	11.880	
Andre finansielle omkostninger	428.696	448.111	
	441.624	459.991	
4. Materielle anlægsaktiver			
	Investerings- ejendom	Inventar	Udlejnings- aktiver
Kostpris 1. juli	25.706.628	445.752	58.247
Afgang	0	0	-58.247
Kostpris 30. juni	25.706.628	445.752	0
Af- og nedskrivninger 1. juli	6.709.477	445.752	58.247
Årets afskrivninger	506.479	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-58.247
Af- og nedskrivninger 30. juni	7.215.956	445.752	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	18.490.672	0	0
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	17.400.000		

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	16.547.732	16.280.178
Årets overførte resultat	<u>-8.627.879</u>	<u>267.554</u>
	<u>7.919.853</u>	<u>16.547.732</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
7. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	13.427.738	14.059.189
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-643.436</u>	<u>-631.451</u>
	<u>12.784.302</u>	<u>13.427.738</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.086.106</u>	<u>10.779.795</u>
8. Kortfristet del af langfristet gæld		
Realkreditinstitut	<u>643.436</u>	<u>631.451</u>
	<u>643.436</u>	<u>631.451</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.563 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør udgør 18.491 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for selskabets egen bankgæld på 0 t.kr. samt søstervirksomheden Randsløv Petersen A/S' bankengagement, der p.t. udgør et maksimum på 30.200 t.kr. Pr. 30. juni 2017 var der en bankgæld på 24.662 t.kr.

Der er endvidere stillet selvskyldnerkaution overfor søstervirksomheden Randsløv Petersen A/S' bankengagement.

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ole Randsløv Petersen ApS, CVR-nr. 21 24 92 89 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.