

**Ejendommen Blommevej 1, Randers ApS**  
**Blommevej 1**  
**8930 Randers NØ**  
**CVR-nr. 26119480**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Mogens Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendommen Blommevej 1, Randers ApS

Blommevej 1

8930 Randers NØ

CVR-nr.: 26119480

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Henrik Lanng

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendommen Blommevej 1, Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20.04.2016

### Direktion

Henrik Lannig

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendommen Blommevej 1, Randers ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Blommevej 1, Randers ApS 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.

Viborg, den 20.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje ejendommen Blommevej 1, Randers med henblik på udlejning heraf.

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

Selskabets har i regnskabsåret genereret et overskud på 530 t.kr. før skat, hvilket anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettooms og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dens moderselskab og øvrige tilknyttede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>872.940</b>	<b>864.269</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(342.702)</u>	<u>(375.289)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>530.238</b>	<b>488.980</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(113.537)</u>	<u>(121.873)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>416.701</u></b>	<b><u>367.107</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>416.701</u>	<u>367.107</u>
		<b><u>416.701</u></b>	<b><u>367.107</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.165.000	10.165.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.165.000</b>	<b>10.165.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>10.165.000</b>	 <b>10.165.000</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		234.879	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>234.879</b>	<b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>234.879</b>	 <b>0</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>10.399.879</b>	 <b>10.165.000</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	2.618.176
Overført overskud eller underskud		<u>4.154.381</u>	<u>1.119.504</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.279.381</u></b>	<b><u>3.862.680</u></b>
Udskudt skat		<u>1.574.400</u>	<u>1.587.200</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.574.400</u></b>	<b><u>1.587.200</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.341.583</u>	<u>3.604.966</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>3.341.583</u></b>	<b><u>3.604.966</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	263.378	243.541
Bankgæld		486.431	425.227
Deposita		60.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	3.011
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	194.829
Skyldig selskabsskat		126.337	121.373
Anden gæld		<u>260.869</u>	<u>62.173</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.204.515</u></b>	<b><u>1.110.154</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.546.098</u></b>	<b><u>4.715.120</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.399.879</u></b>	<b><u>10.165.000</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.618.176	1.119.504	3.862.680
Øvrige egenkapitalposter	0	(2.618.176)	2.618.176	0
Årets resultat	0	0	416.701	416.701
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>4.154.381</b>	<b>4.279.381</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	126.337	121.373
Ændring af udskudt skat	(12.800)	500
	<b>113.537</b>	<b>121.873</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		7.533.609
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.533.609</b>
Opskrivninger primo		2.631.391
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>2.631.391</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.165.000</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastet for selskabets ejendomme udgør mellem 7,50 % og 9,25 % pr. 31.12.2015 afhængigt af ejendommenes type, beliggenhed mv. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point ved reducere dagsværdien på selskabets ejendomme med 542 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmæng ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	263.378	243.541	3.341.583	2.055.196
	<b>263.378</b>	<b>243.541</b>	<b>3.341.583</b>	<b>2.055.196</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra og med 16. september 2015 i en dansk sambeskatning med PNB Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 16. september 2015

## Noter

ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev, nom. 11.100 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.165 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 10.500 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.165 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder**

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 10.500 t.kr. Moderselskabets bankgæld pr. 31.12.2015 udgør 6.386 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskabets kreditor er deponeret ejerpantebrev, nom. 2.000 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.662 t.kr. Moderselskabets gæld til kreditoren pr. 31.12.2015 udgør 170 t.kr.