

Randers Ejendomsinvest ApS

**Hobrovej 103
8920 Randers**

CVR-nr. 27 71 95 70

**Årsrapport for 2018
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

Patrick Ruben Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Randers Ejendomsinvest ApS.

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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 20. februar 2019

Direktion

Martin Vindfeld Christensen Patrick Ruben Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Randers Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Randers Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mariager, den 20. februar 2019

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Brian Sørensen
Registeret revisor
MNE-nr. mne24769

Selskabsoplysninger

Selskabet

Randers Ejendomsinvest ApS
Hobrovej 103
8920 Randers

CVR-nr.: 27 71 95 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Randers

Direktion

Martin Vindfeld Christensen
Patrick Ruben Pedersen

Revisor

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
Fruensgaard Plads 2B
9550 Mariager

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i køb og salg af fast ejendom samt udlejning af disse ejendomme til privatpersoner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 79.755, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 568.490.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Randers Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Husleje

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelse ved forfald.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørlsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		99.497	77.187
Finansielle omkostninger		-19.742	-19.468
Resultat før skat		79.755	57.719
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		79.755	57.719
Overført resultat		79.755	57.719
		79.755	57.719

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.575.608</u>	<u>1.546.371</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.575.608</u>	<u>1.546.371</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.575.608</u>	<u>1.546.371</u>
Likvide beholdninger		<u>94.804</u>	<u>87.941</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>94.804</u>	<u>87.941</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.670.412</u></u>	<u><u>1.634.312</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-693.490	-773.245
Egenkapital	1	-568.490	-648.245
Ansvarlig lånekapital		710.000	770.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.108.000	1.108.000
Anden gæld		360.000	360.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.178.000	2.238.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.802	10.000
Periodeafgrænsningsposter		5.400	932
Deposita		44.700	33.625
Kortfristede gældsforpligtelser		60.902	44.557
Gældsforpligtelser i alt		2.238.902	2.282.557
Passiver i alt		1.670.412	1.634.312
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-773.245	-648.245
Årets resultat	0	79.755	79.755
Egenkapital 31. december 2018	125.000	-693.490	-568.490

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	770.000	710.000	0	770.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.108.000	1.108.000	0	898.764
Anden gæld	360.000	360.000	0	280.000
	2.238.000	2.178.000	0	1.948.764

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.108.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr.1.575.608.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 320.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 275.000 til sikkerhed for til pengeinstitutter, mens ejerpantebreve for kr. 45.000 i ejerforeninger henholdsvis Østervold 34 1., Østervold 46 1. 4, samt Skelvangsvej 93.2. t.v. Gælden til pengeinstitutter udfør 31.12.2018 kr. 0

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Patrick Ruben Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-479254999517
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2019 kl.: 13:46:45
Underskrevet med NemID

Martin Vindfeld Christensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-318118760262
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2019 kl.: 13:45:34
Underskrevet med NemID

Brian Sørensen

Som Revisor NEM ID
RID: 16483495
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2019 kl.: 14:31:43
Underskrevet med NemID

Patrick Ruben Pedersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-479254999517
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2019 kl.: 14:35:37
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4443e4ecNzzH18398337

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.