


## **Radius Ejendomme ApS**

**Tolsagervej 9  
8370 Hadsten**

**CVR-nr. 27 93 11 97**

### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29/5-2017



dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Radius Ejendomme 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

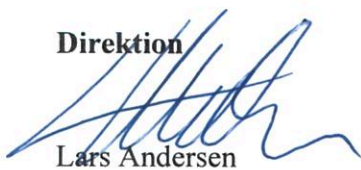
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den

29/12-17

**Direktion**



Lars Andersen



Niels Kastrup

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Radius Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Radius Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til oplysningerne i note 1 "Going concern", hvori ledelsen redegør for det kapitaltab selskabet har haft. Ledelsen bedømmer, at kapitalen kan reetableres over de kommende år og aflægger hermed årsregnskabet under forudsætningen om fortsat drift.

## 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Hornslet, den 29/5-2017

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89



Solveig Skov Nielsen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Radius Ejendomme ApS  
Tolsagervej 9  
8370 Hadsten

Telefon: 87613400  
Telefax: 87613401  
E-mail: ee@randersradius.dk

CVR-nr.: 27 93 11 97  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Favreskov

### Direktion

Lars Andersen  
Niels Kastrup

### Revision

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsjendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 243.454, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 25.756.

Selskabets kapital er delvis tabt, men det forventes at en reetablering vil kunne ske ved den fremtidige drift, der henvises til note 1 "Going concern".

Selskabet anser resultatet for at være tilfredsstillende.

### **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 Radius Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af erhvervsejendom.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	20-30 år	1.141.200 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.402.066</b>	<b>2.045.852</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-601.083</u>	<u>-597.489</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>800.983</b>	<b>1.448.363</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-480.582</u>	<u>-720.727</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>320.401</b>	<b>727.636</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-76.947</u>	<u>-347.693</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>243.454</u></b>	<b><u>379.943</u></b>
Overført resultat		<u>243.454</u>	<u>379.943</u>
		<b><u>243.454</u></b>	<b><u>379.943</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.376.725	12.958.458
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>12.376.725</u>	<u>12.958.458</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>12.376.725</u>	<u>12.958.458</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		450.000	0
Udskudt skatteaktiv	7	<u>0</u>	<u>71.131</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>450.000</u>	<u>71.131</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>207.296</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>450.000</u>	<u>278.427</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>12.826.725</u>	<u>13.236.885</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		4.000	4.000
Overført resultat		<u>-103.244</u>	<u>-346.698</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>25.756</u></b>	<b><u>-217.698</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>5.816</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.816</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andre kreditinstitutter		<u>11.169.800</u>	<u>11.594.403</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>11.169.800</u></b>	<b><u>11.594.403</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	827.200	1.221.984
Banker		195.097	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.757
Gæld til tilknyttede virksomheder		398.328	390.518
Anden gæld		<u>204.728</u>	<u>241.921</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.625.353</u></b>	<b><u>1.860.180</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.795.153</u></b>	<b><u>13.454.583</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.826.725</u></b>	<b><u>13.236.885</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har kapitaltab. Det forventes at kapitalen bliver reetableres over de kommende år. Budgetter for kommende år underbygger dette. Ledelsen har stillet den nødvendige likviditet til rådighed.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>601.083</u>	<u>597.489</u>
	<b><u>601.083</u></b>	<b><u>597.489</u></b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>601.083</u>	<u>597.489</u>
	<b><u>601.083</u></b>	<b><u>597.489</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.810	7.657
Andre finansielle omkostninger	472.772	610.998
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>102.072</u>
	<b><u>480.582</u></b>	<b><u>720.727</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	76.947	186.354
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>161.339</u>
	<b><u>76.947</u></b>	<b><u>347.693</u></b>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	18.517.540
Tilgang i årets løb	<u>19.350</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>18.536.890</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	5.559.082
Årets afskrivninger	<u>601.083</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>6.160.165</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>12.376.725</u></u></b>

## Noter

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	4.000	-346.698	-217.698
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>243.454</u>	<u>243.454</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>4.000</u></b>	<b><u>-103.244</u></b>	<b><u>25.756</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensat i året	<u>5.816</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b><u>5.816</u></b>	<b><u>0</u></b>
Immaterielle anlægsaktiver	40.160	24.186
Skattemæssigt underskud	-34.344	-95.317
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>71.131</u>
	<b><u>5.816</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>1. januar 2016</u>	Gæld 31. december <u>2016</u>	Afdrag næste år <u></u>	Restgæld efter 5 år <u></u>
Andre kreditinstitutter	<u>12.816.387</u>	<u>11.997.000</u>	<u>827.200</u>	<u>7.861.000</u>
	<b><u>12.816.387</u></b>	<b><u>11.997.000</u></b>	<b><u>827.200</u></b>	<b><u>7.861.000</u></b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev kr. 9.646.000 i ejendomme Tolsagervej 9, 8370 Hadsten, er stillet til sikkerhed overfor DLR kredit.

Ejerpantebrev kr. 7.500.000 i ejendommen Tolsagervej 9, 8370 Hadsten, er stillet til sikkerhed overfor Sparekassen Kronjylland.

Bogført værdi for ejendommen Tolsagervej 9 udgør kr. 12.376.725