

Randlevvej ApS

Svanevej 12
2400 København NV
CVR-nr. 29 39 75 03

Årsrapport for 2016

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

Dirigent

Christian Johannessen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Randlevvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2017

Direktion

Ole Steensbro
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Randlevvej ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Randlevvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabets finansielle kreditor opretholder og i nødvendigt omfang øger selskabets kreditfaciliteter med henblik på at kunne honorere selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at selskabets finansielle kreditor opretholder og i nødvendigt omfang øger selskabets kreditfaciliteter til at kunne honorere selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

København, den 10. februar 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Randlevvej ApS
Svanevej 12
2400 København NV

CVR-nr.: 29 39 75 03
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Ole Steensbro, adm. direktør

Revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet
Nordicom A/S, København CVR nr. 12932502.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde ejendommen Randlevvej, som er en grund/byggeret. Selskabet har i 2015 påbegyndt byggemodning af grunden med henblik på frasalg af parceller.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 8.332.592, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 44.772.157.

Selskabet har i 2016 gennemført hovedparten af byggemodningen af første etape bestående af 19 parceller, hvoraf 4 parceller er solgt og afleveret i 2016. Yderligere 3 parceller er solgt til aflevering i 2017.

Som et led i en større restruktureringsplan for Nordicom-koncernen (Nordicom), har Nordicom og selskabets største finansielle kreditor, Sparekassen Kronjylland, i februar 2017 indgået aftale om, at overdrage anparterne i selskabet til Sparekassen Kronjyllands datterselskab Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S med virkning pr. 15. februar 2017.

Der henvises til note 1 for en beskrivelse af usikkerhed om fortsat drift. Det er ledelsens vurdering, at selskabets årsrapport kan aflægges under forudsætning om fortsat drift, da ledelsen ikke har grundlag for at forvente, at selskabets nye kapitalejer ikke vil opretholde og i nødvendigt omfang øge selskabets kreditfaciliteter.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som beskrevet ovenfor er selskabets anparter pr. 15. februar 2017 overdraget til en ny kapitalejer i forbindelse med en større restruktureringsplan i Nordicom-koncernen. Forud for overdragelsen af anparterne vil selskabets gæld til tilknyttede virksomheder blive udlignet kontant eller ved konvertering til anparter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Randlevvej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Nettoomsætning

For projektbeholdninger indregnes salget når ejendommen er endeligt afleveret til køber og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet besiddelsen af grunde/byggeretter samt omkostninger direkte tilknyttet omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle lån.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende eller færdige byggeprojekter for egen regning og tidligere investeringsejendomme under udvikling med henblik på salg.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom overføres til projektbeholdninger, anses som ejendommens nye kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger samt låneomkostninger, der kan henføres til projekt-/ombygningsperioden og indirekte projektomkostninger.

Når det vurderes, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om-/tilbygningsprojekter, på projektbeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		2.460.000	0
Driftsomkostninger		-3.116.836	-434.192
Andre eksterne omkostninger		-106.232	-95.272
Bruttoresultat		-763.068	-529.464
Personaleomkostninger	2	-149.864	-170.666
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-912.932	-700.130
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-451.072
Resultat før finansielle poster		-912.932	-1.151.202
Finansielle omkostninger	3	-2.065.339	-2.534.488
Resultat før skat		-2.978.271	-3.685.690
Skat af årets resultat	4	-5.354.321	992.023
Årets resultat		-8.332.592	-2.693.667
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.332.592	-2.693.667
		-8.332.592	-2.693.667

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Projektbeholdninger		<u>23.396.053</u>	<u>20.581.910</u>
Andre tilgodehavender		725.039	0
Udskudt skatteaktiv		0	5.324.422
Periodeafgrænsningsposter		<u>200.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>925.039</u>	<u>5.324.422</u>
Likvide beholdninger		<u>2.840.693</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>27.161.785</u>	<u>25.906.332</u>
Aktiver i alt		<u>27.161.785</u>	<u>25.906.332</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-44.897.157	-36.564.565
Egenkapital	5	-44.772.157	-36.439.565
Kreditinstitutter		44.937.359	40.796.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser		490.009	146.666
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.683.555	21.113.926
Anden gæld		823.019	288.314
Kortfristede gældsforpligtelser		71.933.942	62.345.897
Gældsforpligtelser i alt		71.933.942	62.345.897
Passiver i alt		27.161.785	25.906.332
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet indgår pr. 31. december 2016 som et helejet datterselskab i Nordicom-koncernen (Nordicom), hvor den ultimative ejer er Nordicom A/S.

Som et led i en større restruktureringsplan for Nordicom, har Nordicom og selskabets største finansielle kreditor, Sparekassen Kronjylland, i februar 2017 indgået aftale om, at overdrage anparterne i selskabet til Sparekassen Kronjyllands datterselskab Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S med virkning pr. 15. februar 2017.

Sparekassen Kronjylland har i den forbindelse bekræftet overfor selskabet, at opsigelsesvarslet på bankgælden som minimum udgør 14 dage og at sparekassen ikke har aktuelle intentioner om at opsigte nogen af sine kreditter til selskabet.

Selskabets fortsatte drift afhænger af at selskabets nye kapitalejer vil opretholde og i nødvendigt omfang øge selskabets kreditfaciliteter med henblik på at sikre den løbende drift og gennemførelse af den igangsatte byggemodning af parcelhusgrunde.

På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten 2016 har selskabets ledelse ikke grundlag for at forvente, at selskabets nye kapitalejer ikke vil opretholde og i nødvendigt omfang øge selskabets kreditfaciliteter. Årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	<u>149.864</u>	<u>170.666</u>
	<u>149.864</u>	<u>170.666</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	796.842	791.650
Andre finansielle omkostninger	<u>1.268.497</u>	<u>1.742.838</u>
	<u>2.065.339</u>	<u>2.534.488</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-898.843
Årets udskudte skat	5.338.542	-93.180
Regulering af skat vedrørende tidligere år	29.899	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-14.120	0
	<u>5.354.321</u>	<u>-992.023</u>

Selskabet har pr. 31/12-2016 skatteaktiver for ca. kr. 6 mio. som er indregnet i balancen med kr. 0, idet der ikke p.t. foreligger oplysninger om at der er udsigt til at selskabet inden for en overskuelig fremtid vil generere regnskabsmæssige og skattemæssige overskud eller at selskabets skatteaktiver på anden måde repræsenterer en positiv værdi for selskabet.

5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	kr.
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-36.564.565	-36.439.565
Årets resultat	0	-8.332.592	-8.332.592
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>-44.897.157</u>	<u>-44.772.157</u>

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

I forbindelse med indgåelse af aftale om overdragelse af anpartskapitalen pr. 15. februar 2017 til selskabets største finansielle kreditor, er det aftalt, at udvide selskabets anpartskapital med nominelt kr. 1.000 ved gældskonvertering af gæld nominelt ca. 29 mio. kr.

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordicom A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede selskaber i Nordicom-koncernen for den samlede momsforpligtigelse i de pågældende virksomheder.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Pantebreve på i alt t.kr. 42.000, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af

<u>23.396.053</u>	<u>20.581.910</u>
<u>23.396.053</u>	<u>20.581.910</u>