
R. Randers Ejendomme A/S

c/o Kirsten Nonbye, Alpevej 1 A, 8300 Odder

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 50 15 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/9 2019

Tinna Nonbye Erikstrup
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 4

Balance 30. april 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for R. Randers Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 27. september 2019

Direktion

Kirsten Nonbye

Bestyrelse

Erik Randers
formand

Jens Jørgen Nonbye

Kirsten Nonbye

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i R. Randers Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for R. Randers Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 27. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

R. Randers Ejendomme A/S
c/o Kirsten Nonbye
Alpevej 1 A
8300 Odder

CVR-nr.: 30 50 15 51
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Odder

Bestyrelse

Erik Randers, formand
Jens Jørgen Nonbye
Kirsten Nonbye

Direktion

Kirsten Nonbye

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Jyske Bank
Rosengade 22
8300 Odder

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-182.365	133.498
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttotab efter værdireguleringer		-182.365	133.498
Andre driftsomkostninger		0	-2.389.354
Resultat før finansielle poster		-182.365	-2.255.856
Finansielle indtægter	2	491.529	486.353
Finansielle omkostninger	3	-337.318	-515.501
Resultat før skat		-28.154	-2.285.004
Skat af årets resultat	4	2.429	414.351
Årets resultat		-25.725	-1.870.653

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-25.725	-1.870.653
		-25.725	-1.870.653

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		12.602.555	12.427.000
Materielle anlægsaktiver	5	12.602.555	12.427.000
Andre tilgodehavender		39.328	39.328
Finansielle anlægsaktiver		39.328	39.328
Anlægsaktiver		12.641.883	12.466.328
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.608	26.688
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.197.980	10.164.543
Andre tilgodehavender		53.578	6.612.240
Tilgodehavender		10.300.166	16.803.471
Omsætningsaktiver		10.300.166	16.803.471
Aktiver		22.942.049	29.269.799

Balance 30. april

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.427.839	12.453.564
Egenkapital	6	12.927.839	12.953.564
Hensættelse til udskudt skat		2.230.613	2.233.042
Hensatte forpligtelser		2.230.613	2.233.042
Gæld til realkreditinstitutter		2.537.091	7.363.000
Anden gæld		42.510	143.005
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.579.601	7.506.005
Gæld til realkreditinstitutter	7	265.544	0
Kreditinstitutter		1.553.088	1.148.619
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.539	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.181.298	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		830.000	880.000
Selskabsskat		1.324.527	2.009.060
Anden gæld	7	10.000	1.205.602
Periodeafgrænsningsposter		0	1.333.907
Kortfristet gæld		5.203.996	6.577.188
Gældsforpligtelser		7.783.597	14.083.193
Passiver		22.942.049	29.269.799
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	491.529	486.353
	491.529	486.353
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	52.625	44.748
Andre finansielle omkostninger	284.693	470.753
	337.318	515.501
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	1.324.527
Årets udskudte skat	-2.429	-1.666.635
	-2.429	-342.108
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-2.429	-414.351
Skat af egenkapitalbevægelser	0	72.243
	-2.429	-342.108

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	12.427.000
Tilgang i årets løb	175.555
Kostpris 30. april	12.602.555
Regnskabsmæssig værdi 30. april	12.602.555

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	12.453.564	12.953.564
Årets resultat	0	-25.725	-25.725
Egenkapital 30. april	500.000	12.427.839	12.927.839

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.537.091	7.363.000
Langfristet del	2.537.091	7.363.000
Inden for 1 år	265.544	0
	2.802.635	7.363.000

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	42.510	143.005
Langfristet del	42.510	143.005
Øvrig kortfristet gæld	10.000	1.205.602
	52.510	1.348.607

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut samt søsterselskabet Rønhøjvej ApS' mellemværende med Jyske Bank er der afgivet ejerpantebrev og skadesløsbreve på nominelt TDKK 20.363 med sikkerhed i grunde og bygninger til en bogført værdi på TDKK 12.603.

Selskabet har desuden afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Rønhøjvej ApS' mellemværende med Jyske Bank som udgør TDKK 550.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R. Randers Ejendomme A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 R. Randers Holding koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.