
R. Randers Ejendomme A/S

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

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 50 15 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/8 2017

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

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 30. august 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 FSR – danske revisors 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 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 30. august 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 87 80 22 22

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 | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 860.213 | 908.729 |
| Finansielle indtægter | 2 | 453.552 | 448.278 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-670.874</u> | <u>-640.036</u> |
| Resultat før skat | | 642.891 | 716.971 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-34.243</u> | <u>-108.790</u> |
| Årets resultat | | <u>608.648</u> | <u>608.181</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Overført resultat | | <u>608.648</u> | <u>608.181</u> |
| | | <u>608.648</u> | <u>608.181</u> |

Balance 30. april

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 39.328 | 39.328 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 39.328 | 39.328 |
| Anlægsaktiver | | 20.039.328 | 20.039.328 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 9.783.162 | 9.010.413 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 491.185 |
| Tilgodehavender | | 9.783.162 | 9.501.598 |
| Omsætningsaktiver | | 9.783.162 | 9.501.598 |
| Aktiver | | 29.822.490 | 29.540.926 |

Balance 30. april

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 14.068.084 | 13.134.548 |
| Egenkapital | 6 | 14.568.084 | 13.634.548 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.827.434 | 3.757.473 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.827.434 | 3.757.473 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.363.000 | 7.363.000 |
| Anden gæld | | 304.003 | 304.003 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 7.667.003 | 7.667.003 |
| Kreditinstitutter | | 91.072 | 1.697.955 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 9.790 | 88.467 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 197.937 |
| Selskabsskat | | 378.388 | 414.106 |
| Anden gæld | 7 | 1.618.436 | 96.266 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.662.283 | 1.987.171 |
| Kortfristet gæld | | 3.759.969 | 4.481.902 |
| Gældsforpligtelser | | 11.426.972 | 12.148.905 |
| Passiver | | 29.822.490 | 29.540.926 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

| | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 453.552 | 427.596 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 20.682 |
| | <u>453.552</u> | <u>448.278</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 25.289 | 8.106 |
| Andre finansielle omkostninger | 645.585 | 631.930 |
| | <u>670.874</u> | <u>640.036</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -35.718 | 108.790 |
| Årets udskudte skat | 69.961 | 0 |
| | <u>34.243</u> | <u>108.790</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. maj | 20.000.000 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 |
| Valutakursregulering | 0 |
| Kostpris 30. april | <u>20.000.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | <u>20.000.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

6 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. maj | 500.000 | 13.134.548 | 13.634.548 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo | 0 | 324.888 | 324.888 |
| Årets resultat | 0 | 608.648 | 608.648 |
| Egenkapital 30. april | <u>500.000</u> | <u>14.068.084</u> | <u>14.568.084</u> |

Noter til årsregnskabet

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:

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 7.363.000 | 4.733.357 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 2.629.643 |
| Langfristet del | <u>7.363.000</u> | <u>7.363.000</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>7.363.000</u> | <u>7.363.000</u> |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 0 | 304.003 |
| Mellem 1 og 5 år | 304.003 | 0 |
| Langfristet del | <u>304.003</u> | <u>304.003</u> |
| Øvrig kortfristet gæld | <u>1.618.436</u> | <u>96.266</u> |
| | <u>1.922.439</u> | <u>400.269</u> |

Noter til årsregnskabet

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 20.000 med sikkerhed i grunde og bygninger til en bogført værdi på TDKK 20.000.

Selskabet har desuden afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Rønhøjvej ApS' mellemværende med Jyske Bank.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for R. Randers Ejendomme A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 R. Randers Holding koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Noter, regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2017 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 ejendommenes 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.

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter, regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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