

---

# ***R. Randers Ejendomme A/S***

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

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 30 50 15 51

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/9 2018

Tinna Nonbye Erikstrup  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 27. september 2018

## 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 2017 - 30. april 2018 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 27. september 2018

**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

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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>133.498</b>	<b>860.213</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>133.498</b>	<b>860.213</b>
Andre driftsomkostninger		-2.389.354	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.255.856</b>	<b>860.213</b>
Finansielle indtægter	2	486.353	453.552
Finansielle omkostninger	3	-515.501	-670.874
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.285.004</b>	<b>642.891</b>
Skat af årets resultat	4	414.351	-34.243
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.870.653</b>	<b>608.648</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.870.653	608.648
		<b>-1.870.653</b>	<b>608.648</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2018 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		12.427.000	20.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.427.000</b>	<b>20.000.000</b>
Andre tilgodehavender		39.328	39.328
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>39.328</b>	<b>39.328</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.466.328</b>	<b>20.039.328</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.688	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.407.767	9.783.162
Andre tilgodehavender		6.612.240	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.046.695</b>	<b>9.783.162</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.046.695</b>	<b>9.783.162</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.513.023</b>	<b>29.822.490</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2018 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.453.564	14.068.084
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>12.953.564</b>	<b>14.568.084</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.233.042	3.827.434
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.233.042</b>	<b>3.827.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.363.000	7.363.000
Anden gæld		143.005	304.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>7.506.005</b>	<b>7.667.003</b>
Kreditinstitutter		1.148.619	91.072
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.790
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		880.000	0
Selskabsskat		1.252.284	378.388
Anden gæld	7	1.205.602	1.618.436
Periodeafgrænsningsposter		1.333.907	1.662.283
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>5.820.412</b>	<b>3.759.969</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.326.417</b>	<b>11.426.972</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.513.023</b>	<b>29.822.490</b>
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.

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	486.353	453.552
	<b>486.353</b>	<b>453.552</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	44.748	25.289
Andre finansielle omkostninger	470.753	645.585
	<b>515.501</b>	<b>670.874</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.324.527	-35.718
Årets udskudte skat	-1.666.635	69.961
	<b>-342.108</b>	<b>34.243</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-414.351	34.243
Skat af egenkapitalbevægelser	72.243	0
	<b>-342.108</b>	<b>34.243</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	20.000.000
Tilgang i årets løb	1.116.354
Afgang i årets løb	<u>-8.689.354</u>
Kostpris 30. april	<u>12.427.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>12.427.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	500.000	14.068.084	14.568.084
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	328.376	328.376
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-72.243	-72.243
Årets resultat	0	<u>-1.870.653</u>	<u>-1.870.653</u>
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>12.453.564</u></b>	<b><u>12.953.564</u></b>

# 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:

	2018 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.363.000	7.363.000
Langfristet del	7.363.000	7.363.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>7.363.000</b>	<b>7.363.000</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	143.005	304.003
Langfristet del	143.005	304.003
Øvrig kortfristet gæld	1.205.602	1.618.436
	<b>1.348.607</b>	<b>1.922.439</b>

## 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 12.427

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R. Randers Ejendomme A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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

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

### 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2018 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.