
R. Randers Ejendomme A/S

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

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 50 15 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/9 2016

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

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 28. september 2016

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 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 28. september 2016

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

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Bestyrelse

Erik Randers, formand
Jens Jørgen Nonbye
Kirsten Nonbye

Direktion

Kirsten Nonbye
Jens Jørgen 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	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		908.729	883.233
Finansielle indtægter	1	448.278	450.943
Finansielle omkostninger	2	<u>-640.036</u>	<u>-721.468</u>
Resultat før skat		716.971	612.708
Skat af årets resultat	3	<u>-108.790</u>	<u>136.010</u>
Årets resultat		<u>608.181</u>	<u>748.718</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>608.181</u>	<u>748.718</u>
		<u>608.181</u>	<u>748.718</u>

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		20.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	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		9.010.413	8.521.049
Andre tilgodehavender		491.185	356.766
Tilgodehavender		9.501.598	8.877.815
Omsætningsaktiver		9.501.598	8.877.815
Aktiver		29.540.926	28.917.143

Balance 30. april

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		13.134.548	12.303.907
Egenkapital	5	13.634.548	12.803.907
Hensættelse til udskudt skat		3.757.473	3.757.473
Hensatte forpligtelser		3.757.473	3.757.473
Gæld til realkreditinstitutter		7.363.000	7.363.000
Anden gæld		304.003	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.667.003	7.363.000
Kreditinstitutter		1.697.955	2.135.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.467	96.497
Gæld til tilknyttede virksomheder		197.937	134.397
Selskabsskat		414.106	305.316
Anden gæld		96.266	111.212
Periodeafgrænsningsposter		1.987.171	2.209.631
Kortfristet gæld		4.481.902	4.992.763
Gældsforpligtelser		12.148.905	12.355.763
Passiver		29.540.926	28.917.143
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	427.596	404.508
Andre finansielle indtægter	<u>20.682</u>	<u>46.435</u>
	<u>448.278</u>	<u>450.943</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.106	6.934
Andre finansielle omkostninger	<u>631.930</u>	<u>714.534</u>
	<u>640.036</u>	<u>721.468</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	108.790	290.976
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-426.986</u>
	<u>108.790</u>	<u>-136.010</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj		<u>20.000.000</u>
Kostpris 30. april		<u>20.000.000</u>
Værdireguleringer 1. maj		<u>0</u>
Værdireguleringer 30. april		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>20.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	12.303.907	12.803.907
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	222.460	222.460
Årets resultat	0	608.181	608.181
Egenkapital 30. april	500.000	13.134.548	13.634.548

6 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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.733.357	4.891.619
Mellem 1 og 5 år	2.629.643	2.471.381
Langfristet del	7.363.000	7.363.000
Inden for 1 år	0	0
	7.363.000	7.363.000
Anden gæld		
Efter 5 år	304.003	0
Langfristet del	304.003	0
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	96.266	111.212
	400.269	111.212

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for R. Randers Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, deposita og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Som følge af målingen til markedsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommenes værdi optages under posten "Værdiregulering af ejendom".

Regnskabspraksis

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.

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.

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

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".

Regnskabspraksis

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

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