

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

LEJLIGHED RANDERS ApS

Lindå Hede 2

8543 Hornslet

CVR-NR. 30 55 62 32

ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Lejlighed Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 31. maj 2016

DIREKTION

Gunnar Christian Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Lejlighed Randers ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lejlighed Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Lejlighed Randers ApS
Lindå Hede 2
8543 Hornslet

CVR-nr. 30 55 62 32

Hjemstedskommune: Århus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gunnar Christian Kristensen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2, 1.
1220 København K

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er handel med og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 5.046.709 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Lejlighed Randers ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammenligningstal

Selskabet har sidste år ændret regnskabsperiode. Sammenligningstallene indeholder en periode på 15 måneder, hvor indeværende år dækker en periode på 12 måneder.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

Anskaffelser under 12.800 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2015 Kr.	1/10 2013 - 31/12 2014 Kr.
BRUTTORESULTAT	730.372	147.564
Administrationsomkostninger	-108.065	-211.524
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	622.308	-63.960
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.195.517	-2.800.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.817.825	-2.863.960
1 Finansielle indtægter	7.792.196	85.092
2 Finansielle omkostninger	-2.988.158	-2.380.043
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	6.621.862	-5.158.911
Ekstra ordinære indtægter	0	1.598.000
RESULTAT FØR SKAT	6.621.862	-3.560.911
3 Skat af årets resultat	-1.575.154	1.222.607
ÅRETS RESULTAT	5.046.709	-2.338.305
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	5.046.709	-2.338.305
Disponeret i alt	5.046.709	-2.338.305

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

Note	2015	2014
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendomme	14.445.517	13.250.000
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	40.201.148	32.428.129
ANLÆGSAKTIVER I ALT	54.646.665	45.678.129
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	2.356
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	5.046.432	4.367.931
6 Udskudt skatteaktiv	279.114	1.034.846
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	0	217.291
Periodeafgrænsningsposter	10.693	0
Andre tilgodehavender	47.624	59.630
	5.383.862	5.682.053
Likvide beholdninger	342	2.165.170
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.384.204	7.847.223
AKTIVER I ALT	60.030.869	53.525.352

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.985.845	-1.060.864
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	4.110.845	-935.864
 HENSATTEFORPLIGTELSER:		
6 Udskudt skat	0	0
 7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	7.281.824	9.625.012
Gæld til tilknyttede virksomheder	44.451.918	41.738.890
	51.733.742	51.363.902
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	198.555	192.322
Gæld til pengeinstitutter	679.489	662.663
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	35.614
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.985.307	1.622.470
Skyldig selskabsskat i sambeskatning	819.422	0
Anden gæld	503.508	584.244
	4.186.281	3.097.313
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	55.920.023	54.461.215
 PASSIVER I ALT	60.030.869	53.525.352
 8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2015 Kr.	1/10 2013 - 31/12 2014 Kr.
1 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	7.788.683	84.704
Øvrige finansielle indtægter	3.512	388
	<u>7.792.196</u>	<u>85.092</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	2.785.096	1.952.022
Øvrige finansielle omkostninger	203.062	428.021
	<u>2.988.158</u>	<u>2.380.043</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	819.422	-217.291
Årets regulering udskudt skat	755.732	-1.005.316
	<u>1.575.154</u>	<u>-1.222.607</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	16.131.645	19.349.673
Tilgang	0	0
Afgang	0	-3.218.028
Kostpris ultimo	<u>16.131.645</u>	<u>16.131.645</u>
Værdiregulering primo	-2.881.645	-360.173
Årets afgang	0	278.528
Årets regulering	1.195.517	-2.800.000
Værdiregulering ultimo	<u>-1.686.128</u>	<u>-2.881.645</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.445.517</u>	<u>13.250.000</u>

NOTER

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital primo	125.000	125.000
Overført tidligere år	-1.060.864	1.277.441
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	5.046.709	-2.338.305
	<u>3.985.845</u>	<u>-1.060.864</u>
Egenkapital ultimo	<u>4.110.845</u>	<u>-935.864</u>
6 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	-1.034.846	-29.530
Årets regulering	755.732	-1.005.316
Saldo ultimo	<u>-279.114</u>	<u>-1.034.846</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	-1.146.128	-2.481.645
Prioritetsgæld	-3.738	-3.140
Skattemæssige underskud til fremførsel	-118.852	-1.918.826
	<u>-1.268.718</u>	<u>-4.403.611</u>
Udskudt skat, 23,5 %	<u>-279.114</u>	<u>-1.034.846</u>

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, 51.932 t.kr. forfalder 50.547 t.kr. til betaling efter 5 år.

NOTER

8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 7.477 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 andrager 14.446 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 andrager 14.446 t.kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Real Estate Development ApS.
- Futura Bolig Administration ApS.
- Futura Ejendomsinvest ApS.
- Futura Enghusene ApS.
- Villa Randers ApS.

Lejlighed Randers ApS er sambeskattet med modervirksomheden Real Estate Development ApS og moderselskabets øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Lejlighed Randers ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gunnar Christian Kristensen

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 86.48.105.90

31-05-2016 kl. 12:34:33 UTC

NEM ID 

Palle Mørch

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.223.187

31-05-2016 kl. 13:09:12 UTC

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 86.48.105.90

06-06-2016 kl. 07:23:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M1LPV-VP8XE-EATTQ-XLXT6-XW787-JAHZT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>