



Ejendomsudvikling Randers ApS

Falbe Hansens Vej 3, 3. tv., 8920 Randers NV

CVR-nr. 33 24 75 08

Årsrapport

1. januar 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2016.

Holger Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsudvikling Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 21. oktober 2016

Direktion



Holger Olesen

Bestyrelse

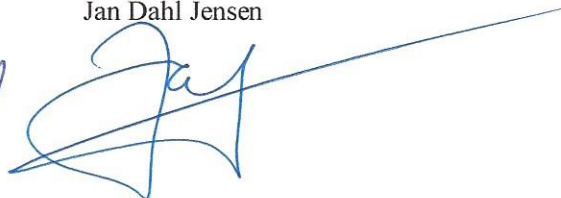
Holger Olesen
Formand



Erik Busk Jensen



Jan Dahl Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsudvikling Randers ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Randers ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Randers SØ, den 21. oktober 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsudvikling Randers ApS Falbe Hansens Vej 3, 3. tv. 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 33 24 75 08
	Stiftet: 12. oktober 2010
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Holger Olesen, Formand Erik Busk Jensen Jan Dahl Jensen
Direktion	Holger Olesen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling af ejendomsprojekter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme består af byggeretter, opført udlejningsejendom og ejendomme under opførelse i Randers, som måles til dagsværdi.

Færdiggjort ejendom måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktor) er fastsat til ca. 4,75%.

Værdiansættelsen af byggeretterne foretages på baggrund af en uafhængig mæglervurdering og tidligere opnåede salgspriser og omfatter de i lokalplanen fastsatte byggearealer.

Som følge af den generelle situation på ejendomsmarkedet, er der er usikkerhed forbundet med dagsværdi-opgørelserne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.884 t.kr. mod -597 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 496 t.kr. mod -2.050 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Randers ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Selskabet har omlagt regnskabsår til 1. juli til 30. juni. Indeværende regnskabsår udgør omlægningsperioden som løber fra 1. januar 2015 til 30. juni 2016, svarende til 18 måneders drift. Sidste regnskabsår indeholdt aktivitet fra 1. januar til 31. december 2014, svarende til 12 måneders drift. Sammenligningstallene er ikke korrigeret.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har virksomheden ændret regnskabspraksis for indregning og måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme. Tidligere var denne gæld målt til dagsværdi. I indeværende regnskabsår er gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris. Praksisændringen har ikke medført væsentlige beløbsmæssige korrektioner i indeværende regnskabsår eller i sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investerings ejendomme”.

Selskabets investerings ejendomme består bl.a. af byggeretter i Randers. Dagsværdiansættelsen af byggeretterne foretages på baggrund af en uafhængig mægler vurdering og tidligere opnåede salgspriser og omfatter de i lokalplanen fastsatte byggearealer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsudvikling Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2015 - 30/6 2016	1/1 2014 - 31/12 2014
Bruttofortjeneste	1.883.671	-596.596
Værdiregulering af investeringsejendomme	-98.754	-2.402.256
1 Personaleomkostninger	-103.410	0
Resultat før finansielle poster	1.681.507	-2.998.852
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	170.918	0
Andre finansielle indtægter	3.589	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.295.222	-914.716
Resultat før skat	560.792	-3.913.568
Skat af årets resultat	-64.637	1.863.587
Årets resultat	496.155	-2.049.981
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	496.155	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.049.981
Disponeret i alt	496.155	-2.049.981

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	64.413.300	72.079.001
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>64.413.300</u>	<u>72.079.001</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>64.413.300</u>	<u>72.079.001</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.872.130	0
Andre tilgodehavender	105.615	262.353
Periodeafgrænsningsposter	4.629	65.980
Tilgodehavender i alt	<u>9.982.374</u>	<u>328.333</u>
Likvide beholdninger	<u>9.661.108</u>	<u>684.273</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.643.482</u>	<u>1.012.606</u>
Aktiver i alt	<u>84.056.782</u>	<u>73.091.607</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	26.280.965	25.784.810
Egenkapital i alt	26.360.965	25.864.810
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.901.919	7.963.789
Hensatte forpligtelser i alt	6.901.919	7.963.789
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til pengeinstitutter	31.608.220	0
5 Deposita	570.739	277.020
5 Anden gæld	6.317.540	6.091.322
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.496.499	6.368.342
Gæld til pengeinstitutter	0	20.198.286
Modtagne forudbetalinger fra kunder	183.579	92.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser	198.610	1.869.103
Selskabsskat	626.507	0
Anden gæld	11.288.703	10.734.937
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.297.399	32.894.666
Gældsforpligtelser i alt	50.793.898	39.263.008
Passiver i alt	84.056.782	73.091.607
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	1/1 2015 - 30/6 2016	1/1 2014 - 31/12 2014
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	103.410	0
	103.410	0
	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	44.581.607	21.171.914
Tilgang i årets løb	4.052.303	23.409.693
Afgang i årets løb	-4.335.832	0
Kostpris 30. juni 2016	44.298.078	44.581.607
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	27.497.394	30.174.800
Årets regulering til dagsværdi	-233.334	-2.677.406
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-7.148.838	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	20.115.222	27.497.394
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	64.413.300	72.079.001

Selskabets investeringsejendomme består af byggeretter, opført udlejningsejendom og ejendomme under opførelse i Randers, som måles til dagsværdi.

Færdiggjort ejendom måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) er fastsat til ca. 4,75%.

Værdiansættelsen af byggeretterne foretages på baggrund af en uafhængig mægler vurdering og tidligere opnåede salgspriser og omfatter de i lokalplanen fastsatte byggearealer, hvilket er nærmere beskrevet i anvendt regnskabspraksis, hvortil der henvises.

Byggearealerne i lokalplanen for området er angivet som ca. arealer. Der er ifølge normal praksis mulighed for 10% ekstra bebyggelse, hvilket afspejles i dagsværdiopgørelsen.

Som følge af den generelle situation på ejendoms markedet, er der er usikkerhed forbundet med dagsværdiopgørelserne.

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	80.000	80.000

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 1.600 stk. à 10 kr., hvilket svarer til 20 % af virksomhedskapitalen.

Købssummen udgør 3.000.000 kr.

4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	25.784.810	27.834.791
Årets overførte overskud eller underskud	496.155	-2.049.981
	26.280.965	25.784.810

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	29.400.000	31.608.220	0
Deposita	0	570.739	570.739	277.020
Anden langfristet gæld	0	2.588.707	6.317.540	6.091.322
	0	32.559.446	38.496.499	6.368.342

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 31.900 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 64.413 t.kr.

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 30. juni 2016 i alt 40.000 t.kr.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Falbeparken Holding ApS, CVR-nr. 36551720 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.