



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Ejendommen

Jyllandsgade 17-19, Randers ApS

Århusvej 22, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 83 88 53 19

Årsrapport for 2015/16

(1. juli 2015 - 30. juni 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21 / 4 / 2016.


Leon Vetter, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 – 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendommen Jyllandsgade 17-19, Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 18. november 2016

Direktion:

Leon Vetter 

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Ejendommen Jyllandsgade 17-19, Randers ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Jyllandsgade 17-19, Randers ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, at 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 vurderingen af risikoen 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 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 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 årsregnskabsloven.

Grenaa, den 18. november 2016

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Jyllandsgade 17-19, Randers ApS
Århusvej 22
8500 Grenaa
CVR-nr.: 83 88 53 19
Stiftet: 1. april 1978
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion

Leon Vetter

Pengeinstitut

Handelsbanken

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 7.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Jyllandsgade 17-19, Randers ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 samt skatter for tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med sine dattervirksomheder, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav på 6,23% p.a.(6,23% pr. 30/6 2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien med 1,4 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2015/2016	2014/2015
Bruttofortjeneste	-1.049.501	-749.933
Personaleomkostninger	-394.475	-294.635
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.045.465
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	-1.443.976	898
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	117.357	80.990
Andre finansielle indtægter	99.813	80.979
1 Finansielle omkostninger	-648.387	-338.062
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	-1.875.194	-175.195
2 Skat af årets resultat	469.357	69.921
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	-1.405.837	-105.274
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.405.837	-105.274
Udbytte for regnskabsåret	0	0
	<hr/>	<hr/>
Disponeret i alt	-1.405.837	-105.274
	<hr/>	<hr/>

Balance

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Investeringsejendomme	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	24.394	4.895
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	5.941.043	4.153.041
2 Selskabsskat	340.824	102.535
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende i alt	<u>6.306.260</u>	<u>4.260.471</u>
Værdipapirer	<u>904.518</u>	<u>823.654</u>
Likvide beholdninger	<u>14.938</u>	<u>1.148</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.225.716</u>	<u>5.085.272</u>
Aktiver i alt	<u>25.225.716</u>	<u>23.085.272</u>

Balance

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Anpartskapital	200.000	200.000
Overført resultat	7.860.561	9.266.398
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 Egenkapital i alt	8.060.561	9.466.398
Hensættelse til udskudt skat	32.135	311.102
Hensatte forpligtelser i alt	32.135	311.102
Prioritetsgæld	15.639.964	9.284.418
Grundejernes Investeringsfond	0	388.867
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.639.964	9.673.285
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	286.665	2.656.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser	244	271
Anden gæld	1.206.149	978.023
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.493.057	3.634.486
Gældsforpligtelser i alt	17.133.021	13.307.771
Passiver i alt	25.225.717	23.085.272
6 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
7 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

Noter

	2015/2016	2014/2015
1. Finansielle omkostninger		
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige	648.387	338.062
Finansielle omkostninger i alt	<u>648.387</u>	<u>338.062</u>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-189.269	-164.254
Regulering af udskudt skat	-278.967	-34.413
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.121	128.746
Skat af årets resultat i alt	<u>-469.357</u>	<u>-69.921</u>
Skyldig skat for 2015/2016	-189.269	-164.254
Betalt acontoskat for 2015/2016	-14.676	-10.916
Skyldig skat for 2014/2015	-136.879	72.636
Skyldig selskabsskat	<u>-340.824</u>	<u>-102.534</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2014	16.954.535
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 30/06 2015	<u>16.954.535</u>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2014	1.045.465
Årets op- og nedskrivning	0
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2015	<u>1.045.465</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2015	<u>18.000.000</u>

4. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2015	200.000	9.266.398	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	-1.405.837	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 30/06 2016	<u>200.000</u>	<u>7.860.561</u>	<u>0</u>

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	15.926.629	286.665	14.476.248
Grundejernes Investeringsfond	0	0	0
	<u>15.926.629</u>	<u>286.665</u>	<u>14.476.248</u>

6. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede (danske) indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leon Vetter Holding Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, er der givet pant i værdipapirer i sikkerhedsdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 905.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 15.927, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 18.000.

7. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundnr.: 525