



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Ejendommen

## Fyensgade 4-12, Randers ApS

Århusvej 22, 8500 Grenaa  
CVR-nr.: 83 88 60 13

### Årsrapport for 2017/18

(1. juli 2017 - 30. juni 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/11 2018.

Leon Vetter, dirigent



**Indholdsfortegnelse**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 – 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 17

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendommen Fyensgade 4-12, Randers .

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 25. november 2018

Direktion:



Leon Vetter

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendommen Fyensgade 4-12, Randers ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Fyensgade 4-12, Randers ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 9, hvor det fremgår, at der er usikkerhed om måling af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved gennemgangen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 25. november 2018

### Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendommen Fyensgade 4-12, Randers ApS  
Århusvej 22  
8500 Grenaa  
CVR-nr.: 83 88 60 13  
Stiftet: 1. april 1978  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Direktion

Leon Vetter

### Pengeinstitut

Handelsbanken

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 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 9.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Fyensgade 4-12, Randers ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-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.



## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

### **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.

### **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.

### Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et afkastkrav. Der er anvendt et afkastkrav på 6,21% pr. 30.06.2018 (5,50% pr. 30.06.2017), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 20.476.151, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -823.848, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 22.192.963, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 892.963.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.734. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 700 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 44 pr. kvadratmeter, svarende til 6,4% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 126 pr. kvadratmeter, svarende til 18,2% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 83 pr. kvadratmeter, svarende til 12,0% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 24 pr. kvadratmeter, svarende til 3,4% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

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.

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 investeringsejendommens 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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 nettorealiseringsværdi.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2017/2018	2016/2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>499.980</b>	<b>725.075</b>
1 Personaleomkostninger	-384.627	-322.023
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>115.353</b>	<b>403.052</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	183.260	183.120
Andre finansielle indtægter	21.960	22.947
2 Finansielle omkostninger	-173.693	-178.501
<b>Resultat før skat</b>	<b>146.879</b>	<b>430.618</b>
3 Skat af årets resultat	-32.313	-94.736
<b>Årets resultat</b>	<b>114.566</b>	<b>335.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	114.566	335.881
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>114.566</b>	<b>335.881</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	30/06 2018	30/06 2017
Investeringsejendomme	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
4 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.300.000</u></b>	<b><u>21.300.000</u></b>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	0	4.555
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	8.943.372	9.229.278
Andre tilgodehavender	0	154
Tilgodehavende i alt	<u>8.943.372</u>	<u>9.233.986</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.943.372</u></b>	<b><u>9.233.986</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.243.372</u></b>	<b><u>30.533.986</u></b>

**Balance**

Noter	30/06 2018	30/06 2017
Anpartskapital	200.000	200.000
Overført resultat	12.364.496	12.249.930
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>5 Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.564.496</u></b>	<b><u>12.449.930</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	828.893	912.613
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>828.893</u></b>	<b><u>912.613</u></b>
Gæld til kreditinstitutter	14.997.196	15.318.321
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.997.196</u></b>	<b><u>15.318.321</u></b>
6 Gæld til kreditinstitutter	299.165	293.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.281	1.262
7 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	1.551.341	1.558.661
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.852.787	1.853.122
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.849.983</u></b>	<b><u>17.171.443</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.243.372</u></b>	<b><u>30.533.986</u></b>
8 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
9 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

## Noter

	2017/2018	2016/2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	357.570	301.148
Pensioner	21.085	13.742
Andre omkostninger til social sikring	5.972	7.133
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	384.627	322.023
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	2.196	2.153
Øvrige	171.497	176.347
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	173.693	178.501
	<hr/>	<hr/>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	116.033	129.242
Regulering af udskudt skat	-83.720	-34.506
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	32.313	94.736
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for 2017/2018	116.033	129.242
Betalt acontoskat for 2017/2018	0	0
Skyldig skat for 2016/2017	129.242	55.997
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	245.275	185.239
	<hr/>	<hr/>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2017		20.477.060
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
		<hr/>
Kostpris pr. 30/06 2018		20.477.060
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2017		822.940
Årets op- og nedskrivning		0
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2018		822.940
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2018		21.300.000
		<hr/>

## Noter

### 5. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2017	200.000	12.249.930	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	114.566	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>		
Saldo pr. 30/06 2018	200.000	12.364.496	0

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	15.296.361	14.997.196	299.165	13.532.593
	<hr/>			
	15.296.361	14.997.196	299.165	13.532.593

### 7. Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring

	30/06 2018	30/06 2017
Selskabsskat	245.275	185.239
Anden gæld	1.306.066	1.373.421
	<hr/>	
	1.551.341	1.558.661

### 8. 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 15.296, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 21.300.

### 9. 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.



## Noter

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.

Kundenr.: 524