

# **Ejendomsselskabet Randersgade P/S**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Alle 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33264372

## **Årsrapport for 2013**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2014

---

Anette Lonsdale  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

## **Ejendomsselskabet Randersgade P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Randersgade P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264372
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen
<b>Direktion</b>	Anette Lonsdale
<b>Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne.</b>	Københavns Ejendomme Holding ApS c/o DnB Nor Bank ASA Filial Danmark Dampfærgevej 28, 2100 København Ø
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

## **Ejendomsselskabet Randersgade P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Randersgade P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2014

### **Direktion**

Anette Lonsdale

### **Bestyrelse**

Bjørn Berg  
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

## **Ejendomsselskabet Randersgade P/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Randersgade P/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randersgade P/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 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 med forbehold.

#### **Forbehold**

##### **Grundlag for konklusion med forbehold**

I henhold til selskabets regnskabspraksis måles selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Selskabet har i forbindelse med regnskabsafslutningen indhentet vurdering fra en ekstern valuar. Den eksterne valuar har vurderet ejendommens dagsværdi på baggrund af den nuværende stand og benyttelse. Den eksterne valuar har pr. 31. december 2013 vurderet ejendommens værdi til t.kr. 56.000 (t.kr. 51.000 pr. 31. december 2012). Som anført i årsregnskabet er investeringsejendommen indregnet i balancen med t.kr. 57.320 pr. 31. december 2013 (t.kr. 57.320 pr. 31. december 2012). Det er derfor vores opfattelse, at investeringsejendommen er værdiansat t.kr. 1.320 for højt pr. 31. december 2013 (t.kr. 6.320 for højt pr. 31. december 2012). Som konsekvens heraf er egenkapitalen opgjort for højt med t.kr. 1.320 pr. 31. december 2013 (t.kr. 6.320 pr. 31. december 2012).

##### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. maj 2014

**Ernst & Young**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

Henrik Reedt

Statsautoriseret revisor

## **Ejendomsselskabet Randersgade P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randersgade P/S for 2013 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, planlagt og løbende vedligeholdelse, ejendomsparning samt administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld**

Værdiregulering af investeringsejendomme samt urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast ud fra en af ledelsen fastsat afkastprocent.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

I posten periodeafgrænsningsposter under aktiverne, medtages afholdte udgifter som vedrører den efterfølgende regnskabsperiode.

#### **Selskabsskat**

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

#### **Gældsforpligtelser**

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Ejendomsselskabet Randersgade P/S

### Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013	2012
Lejeindtægter		2.991.746	3.014.345
Driftsomkostninger		-1.460.851	-1.436.679
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>1.530.895</b>	<b>1.577.666</b>
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	835.130	-132.022
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.366.025</b>	<b>1.445.644</b>
Finansielle indtægter	2	0	1.376
Finansielle omkostninger	3	-1.621.436	-1.787.063
<b>Årets resultat</b>		<b>744.589</b>	<b>-340.043</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		744.589	-340.043
		<b>744.589</b>	<b>-340.043</b>

**Ejendomsselskabet Randersgade P/S****Balance 31. december 2013**

	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>57.320.000</u>	<u>57.320.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>57.320.000</b></u>	<u><b>57.320.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>57.320.000</b></u>	<u><b>57.320.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Lejertilgodehavender		0	34.822
Andre tilgodehavender		370.058	356.367
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.293</u>	<u>136.775</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>371.351</b></u>	<u><b>527.964</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>824.051</b></u>	<u><b>579.994</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.195.402</b></u>	<u><b>1.107.958</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>58.515.402</b></u>	<u><b>58.427.958</b></u>

**Ejendomsselskabet Randersgade P/S****Balance 31. december 2013**

	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		-17.112.189	-17.856.778
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b>-16.611.189</b>	<b>-17.355.778</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		44.235.282	45.070.411
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.900.000	28.900.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b>73.135.282</b>	<b>73.970.411</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til "Deposita"		747.232	800.814
Forudbetalt leje		188.978	206.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.917	105.066
Gæld til tilknyttede virksomheder		923.463	573.463
Anden gæld		50.719	127.143
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.991.309</b>	<b>1.813.325</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>75.126.591</b>	<b>75.783.736</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.515.402</b>	<b>58.427.958</b>
Virksomhedens aktiviteter	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Oplysning om koncernregnskaber	11		

## Ejendomsselskabet Randersgade P/S

### Noter

	2013	2012
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld</b>		
Værdiregulering, af ejendom	0	0
Værdiregulering, af gæld	835.130	-132.022
	<b>835.130</b>	<b>-132.022</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	0	1.376
Realiserede kursgevinster	0	0
	<b>0</b>	<b>1.376</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-362.524	-525.660
Prioritetsrenter	-1.246.957	-1.246.957
Renteudgifter, kreditorer	0	-49
Renteudgifter, andet	-11.955	-14.397
	<b>-1.621.436</b>	<b>-1.787.063</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	71.652.400	71.652.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>71.652.400</b>	<b>71.652.400</b>
Af- og nedskrivninger primo	-14.332.400	-14.332.400
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-14.332.400</b>	<b>-14.332.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>57.320.000</b>	<b>57.320.000</b>

## Ejendomsselskabet Randersgade P/S

### Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>5. Selskabskapital</b>		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 501.000 fordelt i kommanditaktier á 1 kr. eller multipla heraf.

### 6. Egenkapital

	<b>Pr. 1. januar 2013</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Forslag til årets resultat fordeling</b>	<b>Pr. 31. december 2013</b>
Selskabskapital	501.000			501.000
Overført resultat	-17.856.778		744.589	-17.112.189
	<b>-17.355.778</b>		<b>744.589</b>	<b>-16.611.189</b>

Ledelsen har konstateret, at selskabet har en negativ egenkapital. Ledelsen har sikret fortsat finansiering af virksomheden, som minimum til udgangen af 2014. Kapitalen forventes reetableret i forbindelse med løbende udvikling og deraf følgende værdiregulering af ejendommen frem mod senere afhændelse.

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Gæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	44.235.282	0	44.235.282
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.900.000	0	28.900.000
	<b>73.135.282</b>	<b>0</b>	<b>73.135.282</b>

### 8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

**Noter**

**9. Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommen blev erhvervet ved udgangen af 2010 til anslået markedsværdi. Der er indhentet ekstern vurdering af ejendommen ved udgangen af 2013, hvor ejendommen er værdiansat henholdsvis som fuldt udlejet ( 56.000 t.kr. ) samt værdiansat som uudlejet ( 82.978 t.kr.). I vurderingen af ejendommen som udlejet, er benyttet den nettoindtjening som er budgetteret for ejendommen i 2014 og et afkast på 3,26 %. I vurdering af ejendommen som ledig til salg, er der taget udgangspunkt i kendte kvadratmeter priser på salg der er gennemført i 2012 i området hvor ejendommen er beliggende. Ejendomsinvesteringen er struktureret således, at den muliggør salg af enkeltstående lejligheder ved ledighed. DNB koncernen har finansiell evne til løbende at vurdere strategien for sit ejerskab og eventuelt realisere enkelte lejligheder ved ledighed. Det er derfor vurderet, at værdiansættelsen af ejendommen som uudlejet vil være retningsgivende for selskabets vurdering til dagsværdien.

**10. Panthæftelser og eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 på t.kr. 57.320.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkautions over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2013 tkr. 1.430.274.

**11. Oplysning om koncernregnskaber**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 71 kan det oplyses at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab DNB ASA, Norge. Koncernregnskabet kan rekvireres hos DNB ASA Group Head Office, Dronning Eufemias gate 30, Bjørvika, Oslo, Norway.