

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

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

CVR-nr. 33264372

Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2016

Kim Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Morten Østrup Møller, Formand Michael Dinesen Hans Christian Melgaard
Direktion	Hans Christian Melgaard, Direktør
Aktionærer	Coller Partners 629 Harald Denmark K/S c/o Gorrissen Federspiel H.C.Andersens Boulevard 12 1553 København V
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 31. marts 2016, hos Gorrissen Federspiel, H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V, Danmark.

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

Direktion

Hans Christian Melgaard
Direktør

Bestyrelse

Morten Østrup Møller
Formand

Michael Dinesen

Hans Christian Melgaard

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randersgade P/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 31. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Jesper Wiinholt
Statsautoriseret revisor

Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randersgade P/S for 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at selskabet har ændret regnskabspraksis på forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, som tidligere har været målt til dagsværdi, men som nu måles til amortiseret kostpris. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstallene, da selskabet har anvendt lempelsen i overgangsbekendtgørelsen, der giver mulighed for, at kostprisen på gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendommen kan opgøres til dagsværdien på den seneste balancedag før overgangen til ny regnskabspraksis, hvilket er den 1. januar 2015.

Ændringerne har ikke påvirket årets resultat efter skat, balancesum og egenkapital.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af låneomkostninger samt realiserede kursgevinster på indfrieede realkreditlån.

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder bankindeståender.

Selskabsskat

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

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således af forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominel værdi.

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		3.093.152	3.042.894
Driftsomkostninger		<u>-1.348.725</u>	<u>-1.232.921</u>
Resultat før værdireguleringer		1.744.427	1.809.973
Værdiregulering investeringsejendomme	1	<u>11.800.000</u>	<u>24.871.502</u>
Resultat før finansielle poster		13.544.427	26.681.475
Finansielle indtægter	2	493.779	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-806.485</u>	<u>-1.615.170</u>
Årets resultat		13.231.721	25.066.305
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.231.721</u>	<u>25.066.305</u>
		13.231.721	25.066.305

Ejendomsselskabet Randersgade P/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	93.000.000	81.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		93.000.000	81.200.000
Anlægsaktiver		93.000.000	81.200.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lejertilgodehavender		0	1
Andre tilgodehavender		265.233	328.291
Tilgodehavender		265.233	328.292
Likvide beholdninger		481.460	1.025.211
Omsætningsaktiver i alt		746.693	1.353.503
Aktiver i alt		93.746.693	82.553.503

Ejendomsselskabet Randersgade P/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		21.185.837	7.954.116
Egenkapital i alt	6	21.686.837	8.455.116
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		57.520.571	43.243.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.817.156	28.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	70.337.727	72.143.779
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		271.165	0
Gæld til "Deposita"		749.837	755.617
Forudbetalt leje		209.603	191.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.583	33.425
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.963	923.463
Anden gæld		398.978	50.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.722.129	1.954.608
Gældsforpligtelser i alt		72.059.856	74.098.387
Passiver i alt		93.746.693	82.553.503
Virksomhedens aktiviteter	8		
Regnskabsmæssige skøn og estimater	9		
Eventualforpligtelser	10		

Noter

	2015	2014
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	11.800.000	23.880.000
Værdiregulering af gæld	0	991.502
	11.800.000	24.871.502
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	493.779	0
	493.779	0
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld til tidligere tilknyttet virksomhed	-194.481	-362.524
Prioritetsrenter	-546.968	-1.246.957
Renteomkostninger, lån Coller Partners 629	-53.405	0
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	-5.558	-5.689
Renteomkostninger, bank	-3.728	0
Afskrivning af låneomkostninger	-2.345	0
	-806.485	-1.615.170
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	71.652.400	71.652.400
Kostpris ultimo	71.652.400	71.652.400
Dagsværdireguleringer primo	9.547.600	-14.332.400
Årets værdireguleringer	11.800.000	23.880.000
Dagsværdireguleringer ultimo	21.347.600	9.547.600
Regnskabsmæssig værdi ultimo	93.000.000	81.200.000

Afkastkrav:

2015: Der henvises til note 9.

2014: 4,5%

2013: 3,26%

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Noter

	2015	2014
5. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

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

6. Egenkapital

	Pr. 1. januar 2015	Overkurs ved emission	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2015
Selskabskapital	501.000			501.000
Overført resultat	7.954.116		13.231.721	21.185.837
	8.455.116		13.231.721	21.686.837

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	57.520.571	271.165	56.498.079
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.817.156	0	12.817.156
	70.337.727	271.165	69.315.235

8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

9. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi der pr. 31. december 2015 er baseret på vurderingen i forbindelse med salg af selskabet pr. 30. november 2015.

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 2015 på t.kr. 93.000.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution 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 2015 tkr. 1.460.619.