

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

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

CVR-nr. 33264372

Årsrapport for 2014

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2015

Anette Lonsdale
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

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 2014 - 31. december 2014
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen
Direktion	Anette Lonsdale
Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne.	Københavns Ejendomme Holding ApS c/o DnB Bank ASA Filial Danmark Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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

Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2013 indeholdt et forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, som efter vores opfattelse var værdiansat t.kr. 1.320 for højt. Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2014 indeholder derfor også et forbehold for dette forholds indvirkning på resultatopgørelsen for 2014 samt for sammenligningstillene for regnskabsåret 2013.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. april 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
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 2014 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, ejendomsrensning 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

Gældsforpligtelser

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

Ejendomsselskabet Randersgade P/S**Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		3.042.894	2.991.746
Driftsomkostninger		<u>-1.232.921</u>	<u>-1.460.851</u>
Resultat før værdireguleringer		1.809.973	1.530.895
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	24.871.502	835.130
Resultat før finansielle poster		26.681.475	2.366.025
Finansielle omkostninger	2	-1.615.170	-1.621.436
Årets resultat		25.066.305	744.589
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>25.066.305</u>	<u>744.589</u>
		25.066.305	744.589

Ejendomsselskabet Randersgade P/S**Balance 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>81.200.000</u>	<u>57.320.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>81.200.000</u>	<u>57.320.000</u>
Anlægsaktiver		<u>81.200.000</u>	<u>57.320.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lejertilgodehavender		1	0
Andre tilgodehavender		328.291	370.058
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>1.293</u>
Tilgodehavender		<u>328.292</u>	<u>371.351</u>
Likvide beholdninger		<u>1.025.211</u>	<u>824.051</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.353.503</u>	<u>1.195.402</u>
Aktiver i alt		<u>82.553.503</u>	<u>58.515.402</u>

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	4	501.000	501.000
Overført resultat		7.954.116	-17.112.189
Egenkapital i alt	5	8.455.116	-16.611.189
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		43.243.779	44.235.282
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.900.000	28.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	72.143.779	73.135.282
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til "Deposita"		755.617	747.232
Forudbetalt leje		191.408	188.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.425	80.917
Gæld til tilknyttede virksomheder		923.463	923.463
Anden gæld		50.695	50.719
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.954.608	1.991.309
Gældsforpligtelser i alt		74.098.387	75.126.591
Passiver i alt		82.553.503	58.515.402
Virksomhedens aktiviteter	7		
Regnskabsmæssige skøn og estimater	8		
Eventualforpligtelser	9		
Oplysning om koncernregnskaber	10		

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Noter

	2014	2013
1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering af ejendom	23.880.000	0
Værdiregulering af gæld	991.502	835.130
	<u>24.871.502</u>	<u>835.130</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-362.524	-362.524
Prioritetsrenter	-1.246.957	-1.246.957
Renteudgifter, andet	-5.689	-11.955
	<u>-1.615.170</u>	<u>-1.621.436</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	71.652.400	71.652.400
Kostpris ultimo	<u>71.652.400</u>	<u>71.652.400</u>
Dagsværdireguleringer primo	-14.332.400	-14.332.400
Årets værdireguleringer	23.880.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>9.547.600</u>	<u>-14.332.400</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>81.200.000</u>	<u>57.320.000</u>
Afkastkrav:		
2014, 4,5%		
2013, 3,26%		

Ejendomsselskabet Randersgade P/S

Noter

	2014	2013
4. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

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

5. Egenkapital

	Pr. 1. januar 2014	Overkurs ved emission	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2014
Selskabskapital	501.000			501.000
Overført resultat	-17.112.189		25.066.305	7.954.116
	-16.611.189		25.066.305	8.455.116

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	43.243.779	0	43.243.779
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.900.000	0	28.900.000
	72.143.779	0	72.143.779

7. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

Noter

8. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi baseret på en ekstern valuars vurdering af ejendommen ved udgangen af 2014. Den eksterne valuars vurdering er opgjort på grundlag af en Discounted-Cash-Flow (DCF) model, der indeholder skøn over fremtidige pengestrømme og aftastkrav. Ejendommens pengestrømme er skønnet og budgetteret på grundlag af selskabets eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger samt skøn over pengestrømme ved frasalg af lejligheder.

9. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på t.kr. 81.200.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkautions 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 2014 tkr. 1.398.216.

10. 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.