

---

***K/S Randers 1***  
**Årsrapport for 2014**  
(regnskabsår 5/11 - 31/12)

---

CVR-nr. 36 43 26 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/2 2015

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 5. november - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. november - 31. december 2014 for K/S Randers 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sevel, den 24. februar 2015

## Bestyrelse

Ellinor Brask-Nielsen

Hugo Thomsen

Michael Brask-Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Randers 1

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Randers 1 for regnskabsåret 5. november - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. november - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 24. februar 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K/S Randers 1  
c/o Access Invest A/S  
Præstevej 2 a  
7830 Vinderup

CVR-nr.: 36 43 26 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Holstebro

## Bestyrelse

Ellinor Brask-Nielsen  
Hugo Thomsen  
Michael Brask-Nielsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Reservevej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Dalgasgade 27,3  
7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Rådmands Boulevard 45, Randers C.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 1.286.651, heraf værdireguleringer på DKK -1.134.260, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 9.033.349.

Selskabet er stiftet den 5. november 2014 ved kontant indskud af DKK 10.320.000.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 5. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b><u>68.699</u></b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-1.134.260</u>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-1.065.561</b>
Administrationsomkostninger		<u>-182.036</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.247.597</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-39.054</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.286.651</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.286.651</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-1.286.651</u>
		<b><u>-1.286.651</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		23.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>23.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>23.600.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.806
Andre tilgodehavender		282.413
<b>Tilgodehavender</b>		<u>284.219</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>284.219</u>
<b>Aktiver</b>		<u>23.884.219</u>
<b>Passiver</b>		
Stamkapital		10.320.000
Overført resultat		-1.286.651
<b>Egenkapital</b>	4	<u>9.033.349</u>
Kreditinstitutter		13.987.772
Anden gæld		863.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>14.850.870</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>14.850.870</u>
<b>Passiver</b>		<u>23.884.219</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	

# Noter til årsrapporten

	2014
	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>	
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.134.260
	<b>-1.134.260</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	132
Andre finansielle omkostninger	38.922
	<b>39.054</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 5. november	0
Tilgang i årets løb	24.734.260
Kostpris 31. december	24.734.260
Værdireguleringer 5. november	0
Årets værdireguleringer	-1.134.260
Værdireguleringer 31. december	-1.134.260
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>23.600.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2013 DKK 3.900.000.	

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2014 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,04%. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	5,79	6,04	6,29
Dagsværdi	24.611.468	23.600.000	22.655.072
Ændring i dagsværdi	1.011.468	0	-944.928

### 4 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 5. november	10.320.000	0	10.320.000
Årets resultat	0	-1.286.651	-1.286.651
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.320.000</b>	<b>-1.286.651</b>	<b>9.033.349</b>

Stamkapitalen består af 10.320 kommanditanparter à nominelt DKK 1.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har udover stiftelsen af selskabet ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2014.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Randers 1 for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Indeværende år er selskabets første regnskabsår.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.