

---

# ***K/S Randers 1***

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 36 43 26 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /3 2016

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 4. marts 2016

## Bestyrelse

Svend Erik Jensen  
formand

Henning Lund Lukasen

Anna Grethe Munk Finmand

Doris Bechmann

Steen Mejlgaard

Steffen Kjær

Vinnie Rye Krogh

Bjarne Vinding Johnsen

# 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 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 4. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K/S Randers 1  
c/o Access Invest A/S  
Østerbro 7  
7800 Skive

CVR-nr.: 36 43 26 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

## Bestyrelse

Svend Erik Jensen, formand  
Henning Lund Lukassen  
Anna Grethe Munk Finmand  
Doris Bechmann  
Steen Mejlgaard  
Steffen Kjær  
Vinnie Rye Krogh  
Bjarne Vinding Johnsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Reservevej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Dalgasgade 27  
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 2015 udviser et overskud på DKK 1.055.857, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 9.609.206.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	5/11-31/12 2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.476.844</b>	<b>68.699</b>
Ejendomsomkostninger		-12.379	0
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.464.465</b>	<b>68.699</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-21.332	-1.134.260
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.443.133</b>	<b>-1.065.561</b>
Administrationsomkostninger		-107.627	-182.036
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.335.506</b>	<b>-1.247.597</b>
Finansielle omkostninger	2	-279.649	-39.054
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.055.857</b>	<b>-1.286.651</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.055.857</b>	<b>-1.286.651</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	480.000	0
Overført resultat	575.857	-1.286.651
	<b>1.055.857</b>	<b>-1.286.651</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		23.600.000	23.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>23.600.000</b>	<b>23.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.600.000</b>	<b>23.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.806
Andre tilgodehavender		0	282.413
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>284.219</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>395.963</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>395.963</b>	<b>284.219</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.995.963</b>	<b>23.884.219</b>
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		10.320.000	10.320.000
Overført resultat		-710.794	-1.286.651
<b>Egenkapital</b>	4	<b>9.609.206</b>	<b>9.033.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.605.494	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.605.494</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	575.838	0
Kreditinstitutter		0	13.987.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.898	0
Anden gæld		156.527	863.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>781.263</b>	<b>14.850.870</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.386.757</b>	<b>14.850.870</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.995.963</b>	<b>23.884.219</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	5/11-31/12 2014 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-1.134.260
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-21.332	0
	<b>-21.332</b>	<b>-1.134.260</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.427	132
Andre finansielle omkostninger	275.222	38.922
	<b>279.649</b>	<b>39.054</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		24.734.260
Kostpris 31. december		24.734.260
Værdireguleringer 1. januar		-1.134.260
Værdireguleringer 31. december		-1.134.260
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>23.600.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering 2. oktober 2014 DKK 5.650.000		

## Noter til årsregnskabet

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,17%. 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 gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	5,92	6,17	6,42
Dagsværdi	24.613.598	23.600.000	22.696.651
Ændring i dagsværdi	1.013.598	0	-903.349

### 4 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.320.000	-1.286.651	9.033.349
Årets udlodning	0	-480.000	-480.000
Årets resultat	0	1.055.857	1.055.857
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.320.000</b>	<b>-710.794</b>	<b>9.609.206</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.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.492.755	0
Mellem 1 og 5 år	3.112.739	0
Langfristet del	<u>13.605.494</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	575.838	0
	<u><b>14.181.332</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.600.000	0
---	------------	---

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Randers 1 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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**

Huslejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte ejendomsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

### **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**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører 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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

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.