

Randersvej 28 K/S

Rugbjergvej 115
8260 Viby J

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/06/2017

Dion Brockdorff
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Randersvej 28 K/S Rugbjergvej 115 8260 Viby J Telefonnummer: 42404708 e-mailadresse: db@jdm.dk CVR-nr: 31184266 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Randersvej 28 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 23/05/2017

Direktion

Dion Brockdorff
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Randersvej 28 K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Randersvej 28 K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 23/05/2017

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er at erhverve ejendomme, forestå udlejning heraf samt i øvrigt at forestå de i tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Hoved lejer har opsagt lejekontrakten i 2017. Ledelsen forventer genudlejning af erhvervsarealet på samme niveau som tidligere og fastholder derfor værdiansættelsen af ejendommen og budgetterer med overskud i 2017. Regnskabet aflægges på den baggrund med fortsat drift for øje.

Bortset herfra er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændringer af årsregnskabsloven med virkning pr. 31.12.2016 er anvendt, for så vidt angår indregning af gæld relateret til investeringsejendomme. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Dagsværdien fra sidste år er anvendt som ny kostpris.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, forsikring, administration, forbrugsudgifter og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på solgte investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /ned-skrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til ”overført resultat” under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		161.151	731.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-259.715
Andre finansielle indtægter		6.602	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-161.485	-181.418
Ordinært resultat før skat		6.268	-290.240
Årets resultat		6.268	-290.240
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.268	-290.240
I alt		6.268	-290.240

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsjendomme		7.500.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.500.000	7.500.000
Anlægsaktiver i alt		7.500.000	7.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	30
Andre tilgodehavender		249.502	217.495
Tilgodehavender i alt		249.502	217.525
Omsætningsaktiver i alt		249.502	217.525
Aktiver i alt		7.749.502	7.717.525

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		2.467.000	2.467.000
Overført resultat		-758.506	-764.774
Egenkapital i alt		1.708.494	1.702.226
Gæld til realkreditinstitutter		4.503.284	4.559.730
Deposita		459.586	432.783
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.962.870	4.992.513
Gæld til realkreditinstitutter		55.000	54.000
Gæld til banker		432.509	399.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.638	45.012
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		568.991	524.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.078.138	1.022.786
Gældsforpligtelser i alt		6.041.008	6.015.299
Passiver i alt		7.749.502	7.717.525

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.467.000	-764.774	1.702.226
Årets resultat		6.268	6.268
Egenkapital, ultimo	2.467.000	-758.506	1.708.494

Ingen bevægelser i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renter, kapitalejer	15.395	0
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.464	49.792
Øvrige finansielle omkostninger	124.626	131.626
	161.485	181.418

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.775.925
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	7.775.925
Op-/nedskrivninger primo	-275.925
Årets op-/nedskrivning	0
Op-/nedskrivninger ultimo	-275.925
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.500.000

Dagsværdien på ejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret model med en forventet gennemsnitlig afkastgrad på 7,5% og med en forventet årlig tomgang på 0%

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.558.284	55.000	4.503.284	4.220.800
	4.558.284	55.000	4.503.284	4.220.800

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse forventer at der indgås nye lejekontrakter i 2017, således at det budgetterede resultat og cashflow realiseres som forventet. Der forhandles med mulige emner på tidspunktet for godkendelse af regnskabet, og ledelsen anser det for realistisk at der indgås markedskonforme lejekontrakter og at selskabet således kan fortsætte driften uden behov for yderligere finansiering. På den baggrund aflægges regnskabet med fortsat drift for øje.

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien på ejendommen er beregnet ud fra et realiseret huslejeniveau i 2016, og det er forventet at ejendommen genudlejes på samme niveau i 2017, således at værdien på ejendommen opretholdes og derfor fortsætter uændret og som budgetteret. Såfremt ledelsens planer om genudlejning ikke realiseres som forventet, er der risiko for at værdiansættelsen af ejendommen ikke er markedskonform, og dermed risiko for at ændringen kan påvirke selskabets egenkapital negativt, samt fremtidige realiserede resultater.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 4.558.284 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør kr. 7.500.000