

Rinkenæs Byhuse ApS

Sejrsvej 101, Rinkenæs, 6300 Gråsten

CVR-nr. 10 08 23 15

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2016.

Annors P. Dahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Rinkenæs Byhuse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 4. april 2016

Direktion

Johan Rudebeck

Bestyrelse

Jens Poulsen
formand

Anners P. Dahl

Mads Friis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rinkenæs Byhuse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rinkenæs Byhuse ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Kolding, den 4. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen
statsautoriseret revisor

Malene Mogensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rinkenæs Byhuse ApS Sejrsvej 101 Rinkenæs 6300 Gråsten
	CVR-nr.: 10 08 23 15 Stiftet: 26. juni 2002 Hjemsted: Sønderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Poulsen, formand Anners P. Dahl Mads Friis
Direktion	Johan Rudebeck
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af salg og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

På baggrund af den aktuelle situation på boligmarkedet, er der usikkerheder ved værdiansættelsen af selskabets salgsbeholdning af ferielejligheder.

Bestyrelsens flertal har fastsat værdierne af selskabets aktiver.

Der forefindes få aktuelle salg til sammenligning og ferielejlighederne er p.t. udlejet som samlet pakkeleje.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af en skønnet markedsleje i en afkastbaseret model.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er realiseret dårligere end forventet, hvilket primært skyldes nedskrivninger af investeringsejendomme.

Selskabet forventer et forbedret resultat i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rinkenæs Byhuse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger, der knytter sig til de opnåede lejeindtægter i form af ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	482.297	466.393
Værdiregulering af investeringsejendomme	-24.000	26.000
Driftsresultat	458.297	492.393
Andre finansielle indtægter	113.475	125.204
Andre finansielle omkostninger	-577.100	-579.775
Resultat før skat	-5.328	37.822
1 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-5.328	37.822
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	37.822
Disponeret fra overført resultat	-5.328	0
Disponeret i alt	-5.328	37.822

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	16.883.433	16.903.348
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.883.433</u>	<u>16.903.348</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.883.433</u>	<u>16.903.348</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.848	17.165
Andre tilgodehavender	960.628	1.032.283
Periodeafgrænsningsposter	2.929	2.461
Tilgodehavender i alt	<u>975.405</u>	<u>1.051.909</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>975.405</u>	<u>1.051.909</u>
Aktiver i alt	<u>17.858.838</u>	<u>17.955.257</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	6.510.000	6.510.000
3 Overført resultat	-1.847.810	-1.842.482
Egenkapital i alt	<u>4.662.190</u>	<u>4.667.518</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.578.000	6.578.000
5 Anden langfristet gæld	4.900.000	4.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.478.000</u>	<u>11.078.000</u>
6 Gæld til pengeinstitutter	1.628.876	2.089.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.250	70.534
Anden gæld	68.522	49.936
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.718.648</u>	<u>2.209.739</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.196.648</u>	<u>13.287.739</u>
Passiver i alt	<u>17.858.838</u>	<u>17.955.257</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	6.510.000	6.150.000
Kontant kapitaludvidelse	0	360.000
	6.510.000	6.510.000
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.842.482	-1.880.304
Årets overførte overskud eller underskud	-5.328	37.822
	-1.847.810	-1.842.482
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gælden afvikles i takt med salg af ferielejligheder.		
5. Anden langfristet gæld		
Anden gæld	4.900.000	4.500.000
	4.900.000	4.500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	4.900.000	4.500.000
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter 1.604 t.kr. afvikles i takt med salg af ferielejligheder.		

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.578 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.039 t.kr.

I ovenstående grunde og bygninger er lyst forpligtelse over for Ejerforening med 25 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 15.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt ejerpantebrev på 350 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.000 t.kr.