

*Palle Rye Ejendomme ApS
Strandvejen 13A, 4.
9000 Aalborg*

CVR-nummer: 10142601

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(30. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/3 2016

Palle Rye

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Palle Rye Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Aalborg, den 1/3 2016

Palle Rye

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Til kapitalejerne af Palle Rye Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Palle Rye Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg SØ, den 15/3 2016

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen Registreret Revisionsanpartsselskab

Registreret revisionsanpartsselskab

**Erik Sondrup Andersen
registreret revisor FSR**

GENERELT

Årsregnskabet for Palle Rye Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

GENERELT

Årsregnskabet for Palle Rye Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, omkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	3.566.603	3.280.223
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	2	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	3.566.605	3.280.223
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.289.503	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	178.488-	104.561
DRIFTSRESULTAT	14.677.620	3.384.784
Andre finansielle indtægter	46.679-	39.773
Andre finansielle omkostninger	2.013.696-	2.377.446-
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	12.617.245	1.047.111
2 Ekstraordinære indtægter	8.072	0
EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	8.072	0
RESULTAT FØR SKAT	12.625.317	1.047.111
3 Skat af årets resultat	2.343.887-	343.986-
ÅRETS RESULTAT	10.281.430	703.125
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	10.281.430	703.125
DISPONERET I ALT	10.281.430	703.125

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	2015	2014
4 Investeringsejendomme	80.000.000	68.189.638
Materielle anlægsaktiver	80.000.000	68.189.638
ANLÆGSAKTIVER	80.000.000	68.189.638
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	1.004-	18.352-
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.088.181	2.088.181
Andre tilgodehavender	33.233	34.440
Udskudt skatteaktiv	1.693.649	2.207.981
Periodeafgrænsningsposter.....	53.103	41.189
Tilgodehavender	3.867.162	4.353.439
Likvide beholdninger	0	15.219
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.867.162	4.368.658
AKTIVER	83.867.162	72.558.296

PASSIVER

	2015	2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivningshenslæggelser	1.850.350-	3.074.144-
Overført resultat	9.277.771	1.003.660-
6 EGENKAPITAL	7.552.421	3.952.804-
Hensættelser til eventualskat	1.829.555	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.829.555	0
Prioritetsgæld	58.548.478	58.758.180
Kreditinstitutter	3.335.163	4.085.163
Langfristede gældsforpligtelser	61.883.641	62.843.343
Kreditinstitutter	1.605.673	2.205.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.011	265.180
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	5.192.544	4.654.826
8 Gæld til associerede virksomheder	2.553-	1.114
Anden gæld	3.612.305	4.750.144
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.080.565	1.791.021
Kortfristede gældsforpligtelser	12.601.545	13.667.757
GÆLDSFORPLIGTELSER	74.485.186	76.511.100
PASSIVER	83.867.162	72.558.296

- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter
- 12 Ejerforhold

NOTER

	2015	2014
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb og salg af ejendomme samt udlejning af disse ejendomme. Der er i året ikke købt og solgt ejendomme.		
2 Ekstraordinære indtægter		
Ekstraordinære indtægter	8.072	0
Ekstraordinære indtægter i alt	8.072	0
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	355.861	298.925
Regulering af udskudt skat.....	1.829.555	0
Nedskrivning skatteaktiv	158.471	45.061
Skat af årets resultat i alt.....	2.343.887	343.986
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
Anskaffelsessum, primo		71.693.799
Tilgang i årets løb.....		520.859
Anskaffelsessum 31. december 2015		72.214.658
Opskrivning, primo		156.072
Årets opskrivning		11.289.503
Anskaffelser 31. december 2015		11.445.575
Af-/nedskrivninger, primo.....		3.660.233-
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		3.660.233-
Materielle anlægsaktiver i alt.....		80.000.000

NOTER

	2015	2014
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Palle Rye Holding ApS.....	2.088.181	2.088.181
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt.....	2.088.181	2.088.181

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Opskrivningshænlæggelser	3.074.144-	1.223.794	0	1.850.350-
Overført resultat	1.003.659-	0	10.281.430	9.277.771
	3.952.803-	1.223.794	10.281.430	7.552.421

	2015	2014
7 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Palle Rye Vinduespolering ApS	3.765.372	3.460.654
Mellemregning Palle Rye Vinduespolering ApS (lønninger).....	1.184.041	951.041
Skyldigt sambeskatningsbidrag	243.131	243.131
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.192.544	4.654.826

8 Gæld til associerede virksomheder		
Mellemregning Prodomus	2.553-	1.114
Gæld til associerede virksomheder i alt	2.553-	1.114

9 Eventualforpligtelser
Der er ingen eventualforpligtelser ud over det bogførte.

NOTER

2015

2014

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommene er pantsat til sikkerhed for lån i kreditforeninger og banker.

11 Nærtstående parter

Der har kun været mellemregningsforhold mellem nærtstående parter.

12 Ejerforhold

**Selskabet ejes 100% af
Palle Rye Holding ApS**