



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

RESIDENSGÅRDEN A/S
STORMGADE 9, 2, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
2015/16
27. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. december 2016**

Henning Lindved Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Residensgården A/S Stormgade 9, 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 13 07 84 32
	Stiftet: 1. marts 1989
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Jonna Jensen Henning Lindved Jensen Svend Skov
Direktion	Henning Lindved Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Residensgården A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. november 2016

Direktion

Henning Lindved Jensen

Bestyrelse

Jonna Jensen

Henning Lindved Jensen

Svend Skov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Residensgården A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Residensgården A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Vejle, den 7. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsat afkastningskrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastningskrav kan påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene væsentligt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Residensgården A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		40.585	946.205
Værdireguleringer af investeringsaktiver.....		3.797.617	0
DRIFTSRESULTAT		3.838.202	946.205
Andre finansielle omkostninger.....	1	-689.517	-669.345
RESULTAT FØR SKAT		3.148.685	276.860
Skat af årets resultat.....	2	-666.398	-64.681
ÅRETS RESULTAT		2.482.287	212.179
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.482.287	212.179
I ALT		2.482.287	212.179

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		10.600.000	22.503.553
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.600.000	22.503.553
ANLÆGSAKTIVER.....		10.600.000	22.503.553
Andre tilgodehavender.....		362.740	0
Periodeafgrænsningsposter.....		15.859	26.513
Tilgodehavender.....		378.599	26.513
Likvider.....		12.274.601	275.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.653.200	301.513
AKTIVER.....		23.253.200	22.805.066
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		5.823.958	3.477.634
EGENKAPITAL.....	4	6.323.958	3.977.634
Hensættelse til udskudt skat.....		312.811	1.255.770
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		312.811	1.255.770
Obligationslån.....		3.643.216	10.109.919
Anden gæld.....		2.531.021	2.356.710
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.174.237	12.466.629
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	367.324	920.941
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.867.567	3.164.111
Selskabsskat.....		1.571.009	97.784
Anden gæld.....		582.763	922.197
Periodeafgrænsningsposter.....		53.531	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.442.194	5.105.033
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.616.431	17.571.662
PASSIVER.....		23.253.200	22.805.066
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	109.347	64.553	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	580.170	604.792	
	689.517	669.345	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.609.357	57.783	2
Regulering af udskudt skat.....	-942.959	6.898	
	666.398	64.681	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. oktober 2015.....		17.280.855	
Afgang.....		-7.603.553	
Kostpris 30. september 2016.....		9.677.302	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		5.222.698	
Årets opskrivninger		-4.300.000	
Opskrivninger 30. september 2016.....		922.698	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		10.600.000	
Egenkapital			
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	3.477.634	3.977.634
Værdiregulering af sikringsinstrument.....		-135.963	-135.963
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.482.287	2.482.287
Egenkapital 30. september 2016.....	500.000	5.823.958	6.323.958
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Obligationslån.....	11.030.860	4.010.540	367.324
Anden gæld.....	2.356.710	2.531.021	0
	13.387.570	6.541.561	367.324
			Restgæld efter 5 år
			2.532.189
			0
			2.532.189

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Selskabet har indgået en kontrakt om renteswap på 10.459 tkr. til afdækning af selskabets renteforpligtelser på prioritetsgæld med variabel rente. Kontrakten udløber den 31. marts 2027 og maksimerer renter til 4,46% p.a. Såfremt aftalen opsiges før nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Forpligtelsen pr. 30. september 2016 udgør 2.531 tkr. Beløbet er indregnet i balancen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Vejlborg Holding ApS og søsterselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.010 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 10.600 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsat afkastningskrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastningskrav kan påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene væsentligt.