

Intersystem Ejendomme ApS

Grenåvej 27

8960 Randers SØ

CVR-nummer 21 52 53 83

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016



Loui K. Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

Intersystem Ejendomme ApS
Grenåvej 27
8960 Randers SØ

Telefon:	+45 86 40 89 00
E-mail:	info@rkcdk
Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	21 52 53 83
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Loui K. Sørensen
Henrik Arffmann

Direktion

Loui K. Sørensen

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Kontaktpersoner:

Erik Lund
Per Rasmussen

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Intersystem Ejendomme ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 20. maj 2016

Direktion:



Loui K. Sørensen

Bestyrelse:



Loui K. Sørensen

Henrik Arffmann

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapital ejeren i Intersystem Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Intersystem Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 20. maj 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Erik Lund

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af ejendommen på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Ændring i dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering til dagsværdi".

Driftsmidler er værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger, som beregnes lineært over 3- 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	837.839	850
	Resultat før finansielle poster	837.839	850
	Indtægter af andre kapitalandele	21.669	0
	Finansielle indtægter	142.821	3
	Finansielle omkostninger	-281.574	-591
	Resultat før skat	720.755	263
1	Skat af årets resultat	-59.556	-93
	Årets resultat	661.199	170
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	661.199	170
	Resultatdisponering i alt	661.199	170

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	19.700.000	19.700
	Materielle anlægsaktiver	19.700.000	19.700
	Anlægsaktiver i alt	19.700.000	19.700
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.953	59
	Andre tilgodehavender	6.378	2.119
	Periodeafgrænsningsposter	11.263	0
	Tilgodehavender	102.594	2.178
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.489
	Værdipapirer og kapitalandele	0	1.489
	Likvide beholdninger	6.481.306	2.623
	Omsætningsaktiver i alt	6.583.900	6.290
	Aktiver i alt	26.283.900	25.990

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	10.153.818	9.493
2	Egenkapital i alt	10.278.818	9.618
3	Hensættelser til udskudt skat	2.682.595	2.776
	Hensatte forpligtelser	2.682.595	2.776
4	Kreditinstitutter	12.282.447	12.574
	Langfristede gældsforpligtelser	12.282.447	12.574
	Gæld til realkreditinstitutter	279.294	359
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	636.130	556
	Selskabsskat	124.616	108
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.040.040	1.023
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	16.005.082	16.373
	Passiver i alt	26.283.900	25.990
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	152.844	128	
Regulering af udskudt skat	<u>-93.288</u>	<u>-35</u>	
Skat af årets resultat i alt	<u>59.556</u>	<u>93</u>	
2 Egenkapital			
	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	9.493	9.618
Årets resultat	<u>0</u>	<u>661</u>	<u>661</u>
Egenkapital ultimo	<u>125</u>	<u>10.154</u>	<u>10.279</u>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
3 Hensættelser til udskudt skat			
Hensættelser til udskudt skat, primo	2.775.883	2.811	
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>-93.288</u>	<u>-35</u>	
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>2.682.595</u>	<u>2.776</u>	
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.185.231	9.000	
5 Hovedaktivitet			
Selskabets formål er at drive handel, udlejning og finansiering.			
6 Eventualforpligtelser			
Ingen.			

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, TDKK 6.803, er der givet pant i investeringsejendom (Stemannsgade 3, Randers), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 7.700.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, TDKK 8.638, er der givet pant i investeringsejendom (Østergade 6, Randers), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 7.200.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, TDKK 6.832, er der givet pant i investeringsejendom (Østergade 4, Randers), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 4.800.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, TDKK 3.335, er der givet pant i investeringsejendom (Stemannsgade 3, Randers), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 7.700.