

Rånokken Nyborg ApS

Kongsmarkvej 54 B, 4200 Slagelse

CVR-nr. 24 22 85 76

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018

Dirigent:



Karl Georg Hansen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rånokken Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 29. maj 2018
Direktion:



Karl Georg Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rånokken Nyborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rånokken Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 29. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Ahle Pedersen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16611

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt at drive handel med værdipapirer, fonds og valutaterminsforretninger af enhver art og næring indenfor finansiel virksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 309.338 kr. mod et underskud på 23.750 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.077.219 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	95.678	12.655
2	Personaleomkostninger	-12.000	-48.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-24.899	-24.899
	Resultat før finansielle poster	58.779	-60.244
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	269.241	48.165
3	Finansielle indtægter	64.752	51.875
4	Finansielle omkostninger	-44.902	-43.661
	Resultat før skat	347.870	-3.865
5	Skat af årets resultat	-38.532	-19.885
	Årets resultat	309.338	-23.750
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	269.241	48.165
	Overført resultat	40.097	-71.915
		309.338	-23.750

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2017	2016
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.417.482	2.442.381
		<u>2.417.482</u>	<u>2.442.381</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.115.760	836.519
	Ansvarlig lånekapital i associerede virksomheder	341.667	200.000
		<u>1.457.427</u>	<u>1.036.519</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.874.909</u>	<u>3.478.900</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	821.794	768.375
	Andre tilgodehavender	138.333	112.000
		<u>960.127</u>	<u>880.375</u>
	Likvide beholdninger	0	302.314
	Omsætningsaktiver i alt	<u>960.127</u>	<u>1.182.689</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.835.036</u>	<u>4.661.589</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	748.760	479.519
	Overført resultat	2.203.459	2.163.362
	Egenkapital i alt	<u>3.077.219</u>	<u>2.767.881</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	88.593	50.061
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>88.593</u>	<u>50.061</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.477.988	1.532.396
		<u>1.477.988</u>	<u>1.532.396</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.498	49.045
	Gæld til banker	38.548	169.346
	Gæld til tilknyttede virksomheder	970	923
	Anden gæld	99.220	91.937
		<u>191.236</u>	<u>311.251</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.669.224</u>	<u>1.843.647</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.835.036</u>	<u>4.661.589</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	479.519	2.163.362	2.767.881
Overført via resultatdisponering	0	269.241	40.097	309.338
Egenkapital 31. december 2017	125.000	748.760	2.203.459	3.077.219

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rånokken Nyborg ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til ydelsen fra lejer. Der sker ikke indregning af tomgangsleje.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration m.m.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	100 år
---------------------	--------

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter indgår under anden gæld. Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswap til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdi føres direkte på egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	12.000	48.000
	<u>12.000</u>	<u>48.000</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.419	35.875
Andre finansielle indtægter	26.333	16.000
	<u>64.752</u>	<u>51.875</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	46	0
Renteomkostninger i øvrigt	44.856	43.661
	<u>44.902</u>	<u>43.661</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	38.532	19.885
	<u>38.532</u>	<u>19.885</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017		<u>2.489.930</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>2.489.930</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		47.549
Årets afskrivninger		<u>24.899</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>72.448</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>2.417.482</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Ansvarlig lånekapital i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2017	357.000	200.000	557.000
Tilgang i årets løb	10.000	141.667	151.667
Kostpris 31. december 2017	367.000	341.667	708.667
Værdireguleringer 1. januar 2017	479.519	0	479.519
Andel af årets resultat	91.164	0	91.164
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	178.077	0	178.077
Værdireguleringer 31. december 2017	748.760	0	748.760
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.115.760	341.667	1.457.427

Selskabet har 1. juli 2017 tilkøbt en ejerandel på 2,5 %.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
Avedøre-Holme ApS	Ishøj	14,17 %	125.000	0
K/S Avedøre-Holme	Ishøj	14,17 %	7.750.954	705.783

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.530.486	52.498	1.477.988	1.261.530
	1.530.486	52.498	1.477.988	1.261.530

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Resterence indskudsforpligtelse i K/S Avedøre-Holme udgør i alt 205 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Neptun Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der tinglyst pantebrev på 850.000 kr. med pant i ejerlejlighed Adelgade 8, ejerlejlighed 14, Nyborg og pantebrev på 895.000 kr. med pant i ejerlejligheden Dronningensvej 2, ejerlejlighed 14, Nyborg.

Til sikkerhed for driftskredit i K/S Avedøre-Holme er der afgivet kautionsforpligtelse med kreditmaksimum på 3.000.000 kr.