

Rånokken Nyborg ApS

Knudshovedvej 21 ST TV, 5800 Nyborg

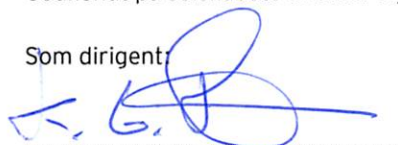
CVR-nr. 24 22 85 76



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



Karl Georg Hansen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rånokken Nyborg 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 31. maj 2016
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K.G.H.', written over a dotted horizontal line.

Karl Georg Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Rånokken Nyborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rånokken Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 - 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.

Nyborg, den 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Beretning

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 finansiell virksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -94.404 kr. mod 344.480 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 2.701.766 kr.

Årets resultat er påvirket af et tab ved salg af ejendomme på 548 tkr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	303.443	885.429
2	Personaleomkostninger	0	-1.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-22.650	-27.621
	Andre driftsomkostninger	-547.650	0
	Resultat af primær drift	-266.857	856.808
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	250.978	100.036
3	Finansielle indtægter	33.500	16.000
4	Finansielle omkostninger	-283.436	-499.143
	Resultat før skat	-265.815	473.701
	Skat af årets resultat	171.411	-129.221
	Årets resultat	-94.404	344.480
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metod	250.978	90.511
	Overført resultat	-345.382	253.969
		-94.404	344.480

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.467.280	14.485.676
		<u>2.467.280</u>	<u>14.485.676</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	891.489	640.511
		<u>891.489</u>	<u>640.511</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.358.769</u>	<u>15.126.187</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	717.500	0
	Andre tilgodehavender	96.000	80.000
		<u>813.500</u>	<u>80.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>202.305</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>813.500</u>	<u>282.305</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.172.269</u>	<u>15.408.492</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	0	1.032.277
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	341.489	90.511
	Overført resultat	2.235.277	1.548.382
		<u>2.701.766</u>	<u>2.796.170</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	30.176	201.587
		<u>30.176</u>	<u>201.587</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>30.176</u>	<u>201.587</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.268.222	7.597.011
		<u>1.268.222</u>	<u>7.597.011</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	29.000	411.753
	Gæld til banker	91.442	498.532
	Gæld til tilknyttede virksomheder	923	1.438.156
8	Anden gæld	50.740	2.465.283
		<u>172.105</u>	<u>4.813.724</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.440.327</u>	<u>12.410.735</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.172.269</u>	<u>15.408.492</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.032.277	90.511	1.548.382	2.796.170
Årets resultat	0	0	250.978	-345.382	-94.404
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-1.032.277	0	1.032.277	0
Egenkapital 31. december 2015	125.000	0	341.489	2.235.277	2.701.766

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rånokken Nyborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og 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. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealiseringsværdien.

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.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	1.000
	<u>0</u>	<u>1.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.500	0
Andre finansielle indtægter	16.000	16.000
	<u>33.500</u>	<u>16.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	66.090
Andre finansielle omkostninger	<u>283.436</u>	<u>433.053</u>
	<u>283.436</u>	<u>499.143</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	13.452.581
Tilgang i årets løb	244.194
Afgang i årets løb	<u>-11.206.845</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.489.930</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.323.433
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	<u>-1.323.433</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	290.338
Årets afskrivninger	22.650
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	<u>-290.338</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>22.650</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.467.280</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2015	550.000
Kostpris 31. december 2015	<u>550.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	90.511
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	<u>250.978</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>341.489</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>891.489</u>

kr.	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Associerede virksomheder				
Avedøre-Holme ApS	Ishøj	10,00 %	125.000	0
K/S Avedøre-Holme	Ishøj	10,00 %	6.789.901	2.509.782
K/S Avedøre-Holme, ansvarlig lånekapital	Ishøj	10,00 %	2.000.000	0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.297.222	29.000	1.268.222	1.181.037
	1.297.222	29.000	1.268.222	1.181.037

kr.	2015	2014
8 Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	0	1.999.380
Andre skyldige omkostninger	50.740	465.903
	50.740	2.465.283

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der tinglyst pantebrev på 536.000 kr. med pant i ejerlejlighed Adelgade 8, ejerlejlighed 14, Nyborg

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der tinglyst 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.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Indskudskapital i K/S Difko Avedøre-Holme I i alt 145.000 kr.

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