



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Resø Ejendomme ApS

CVR-nr. 25 02 47 88

Nakskovvej 104
2500 Valby

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 30. juni 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 11. december 2015

Søren Magnus Hausner Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 30. juni 2015 for Resø Ejendomme ApS.

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. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 11. december 2015

I direktionen:

Lone Jørgensen

Søren Magnus Hausner
Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Resø Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Resø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringer i kapitalandele og tilgodehavender hos tilsvarende kapitalandele.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Birkerød, den 11. december 2015

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Resø Ejendomme ApS Nakskovvej 104 2500 Valby
	CVR-nr.: 25 02 47 88
	Stiftet: 16. november 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Lone Jørgensen Søren Magnus Hausner Bang
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvbod Brygge 47 1780 København V

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået i køb og salg samt udlejning af ejendomme - herunder administration af disse.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 26,4 mio. kr. (19,8 mio.kr. i 2014).

Ledelsen vurderer på baggrund af forventninger til forestående salg, at værdien på 26,4 mio. kr. er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor regnskabet for indeværende år kun består af 6 måneder.

Selskabets investeringsejendomme er sat til salg til den regnskabsmæssige værdi af ejendommene fratrukket salgskostninger. Det forventes at salget af ejendommene sker til den regnskabsmæssige værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets investeringsejendomme er solgt efter statusdagen, og det forventes ikke at det vil påvirke det kommende regnskabsår væsentlig, da ejendommene er opskrevet til salgsværdi, fratrukket salgskostninger. Der er i øvrigt ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	2015 <i>6 måneder</i>	2013/14 <i>12 måneder</i>
Bruttofortjeneste		272.203	698.046
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.620.381	1.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-5.259	-51.698
Driftsresultat		6.887.325	1.646.348
Finansielle indtægter		104.822	63.905
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-215.282
Finansielle omkostninger		-165.392	-296.350
Ordinært resultat før skat		6.826.755	1.198.621
Skat af årets resultat	2	-1.398.000	-382.000
Årets resultat		5.428.755	816.621
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		5.428.755	816.621
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		5.428.755	816.621

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme	3	26.400.000	19.779.619
Materielle anlægsaktiver		26.400.000	19.779.619
Andre værdipapirer og kapitalandele		506.555	506.555
Finansielle anlægsaktiver		506.555	506.555
Anlægsaktiver		26.906.555	20.286.174
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		64.018	90.142
Andre tilgodehavender		183.637	172.666
Tilgodehavende selskabsskat		1.694	703
Kortfristede tilgodehavender		249.349	263.511
Værdipapirer og kapitalandele		340.622	240.306
Likvide beholdninger		717.100	687.633
Omsætningsaktiver		1.307.071	1.191.450
Aktiver i alt		28.213.626	21.477.624

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		250.000	250.000
Overført resultat		12.102.694	6.673.939
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	12.352.694	6.923.939
Hensættelser til udskudt skat	5	2.716.000	1.318.000
Hensatte forpligtelser		2.716.000	1.318.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.342.130	11.284.924
Anden gæld		697.364	668.743
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.039.494	11.953.667
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	363.574	551.604
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		450	0
Gæld til kapitalejere		503.064	498.964
Anden gæld		238.350	231.450
Kortfristede gældsforpligtelser		1.105.438	1.282.018
Gældsforpligtelser		13.144.932	13.235.685
Passiver i alt		28.213.626	21.477.624
Usikkerhed ved indregning eller måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver på t.kr. 507 og tilgodehavender hos tilsvarende selskaber på t.kr. 130 er forbundet med usikkerhed. Forudsætningen for værdien af kapitalandelene og tilgodehavenderne er at selskaberne kan få solgt ejendomme i underliggende selskaber i Ukraine.

	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	1.398.000	382.000
	1.398.000	382.000
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	12.439.756	12.439.756
Kostpris 30. juni	12.439.756	12.439.756
Værdiregulering 1. januar	7.339.863	6.339.863
Årets værdiregulering	6.620.381	1.000.000
Værdiregulering 30. juni	13.960.244	7.339.863
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	26.400.000	19.779.619

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver på t.kr. 507 og tilgodehavender hos tilsvarende selskaber på t.kr. 130 er forbundet med usikkerhed. Forudsætningen for værdien af kapitalandelene og tilgodehavenderne er at selskaberne kan få solgt ejendomme i underliggende selskaber i Ukraine.

	2015	2014
4 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	250.000	250.000
Anpartskapital 30. juni	250.000	250.000
Overført resultat 1. januar	6.673.939	5.857.318
Forslag til årets resultatfordeling	5.428.755	816.621
Overført resultat 30. juni	12.102.694	6.673.939
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. juni	0	0
Egenkapital 30. juni	12.352.694	6.923.939

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver på t.kr. 507 og tilgodehavender hos tilsvarende selskaber på t.kr. 130 er forbundet med usikkerhed. Forudsætningen for værdien af kapitalandelene og tilgodehavenderne er at selskaberne kan få solgt ejendomme i underliggende selskaber i Ukraine.

	2015	2014
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.318.000	936.000
Regulering af udskudt skat i året	1.398.000	382.000
	2.716.000	1.318.000
6 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Gæld til realkreditinstitutter</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	9.845.728	8.764.320
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.496.402	2.520.604
Langfristet del	11.342.130	11.284.924
Afdrag der forfalder inden for 1 år	363.574	551.604
	11.705.704	11.836.528

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 11.706, er der givet pant i selskabets investeringsejendomme for i alt t.kr. 11.852, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 26.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.196, der tillige giver pant i selskabets investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er i selskabets egen behold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Dagværdiregulering 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.

Dagværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

Dagværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Såfremt en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres så anvendes kostpris for de pågældende kapitalandele eller værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og indregnes i tilfælde 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi og samtlige reguleringer indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Søren Magnus Hausner Bang

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-253007393053

IP: 83.92.85.3

11-12-2015 kl. 09:27:42 UTC

NEM ID 

Lone Jørgensen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-450066917218

IP: 128.0.73.22

14-12-2015 kl. 12:21:42 UTC

NEM ID 

Stefan Sølvhøj Johansson

revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:55324767

IP: 80.161.183.31

14-12-2015 kl. 12:25:34 UTC

NEM ID 

Søren Magnus Hausner Bang

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-253007393053

IP: 83.92.85.3

14-12-2015 kl. 21:25:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CBQYD-6UW2U-D5EE4-OJED2-HFDJ7-AUAHD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>