

Ejendomsselskabet Reskavej 1 A/S

CVR-nr. 25509366

Norvangen 3D

4220 Korsør

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28.04.2016

Dirigent

Navn: Michael Vinther

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Reskavej 1 A/S
Norvangen 3D
4220 Korsør

CVR-nr.: 25509366
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Milvertz, formand
Michael Vinther
Michael Rutkjær Jensen

Direktion

Sven Lyse

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Reskavej 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 28.04.2016

Direktion

Sven Lyse

Bestyrelse

Jan Milvertz
formand

Michael Vinther

Michael Rutkjær Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Reskavej 1 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Reskavej 1 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Slagelse, den 28.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 154 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet har med baggrund i den generelle renteutvikling og en stabil lejesammensætning anvendt en afkastprocent på 7,25%, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

For 2016 forventes et resultat tilsvarende det i 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægt. Huslejeindtægt indregnes eksklusive moms.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til at realisere den fakturerede husleje, ejendomsskat, reparation og vedligeholdelse på bygninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens administration samt administration i øvrigt.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og realiserede og urealiserede kursgevinster, samt godtgørelser under acontoskatteordningen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteudgifter og amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld, samt tillæg under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 administrationselskabet MJJM A/S og dette selskabs øvrige datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Årligt foretages en individuel måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i den effektive rente på 10-årige statsobligationer med tillæg af individuelle risikotillæg.

Den anvendte afkastprocent pr. 31.12.2015 er 7,25%.

Anskaffessummen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostning samt årets forbedringer. Ved større renoveringsarbejder indregnes en forholdsmæssig andel af ejendommens driftsomkostninger og finansielle omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld på balancedagen til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		324.366	272
Administrationsomkostninger		(7.571)	(15)
Driftsresultat		316.795	257
Andre finansielle indtægter		0	3
Andre finansielle omkostninger	1	(118.811)	(122)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		197.984	138
Skat af ordinært resultat	2	(43.557)	(41)
Årets resultat		154.427	97
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		154.427	97
		154.427	97

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		4.665.625	4.665
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.665.625</u>	<u>4.665</u>
Anlægsaktiver		<u>4.665.625</u>	<u>4.665</u>
Andre tilgodehavender		0	27
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>27</u>
Likvide beholdninger		<u>47.104</u>	<u>40</u>
Omsætningsaktiver		<u>47.104</u>	<u>67</u>
Aktiver		<u><u>4.712.729</u></u>	<u><u>4.732</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		533.106	379
Egenkapital		<u>1.033.106</u>	<u>879</u>
Udskudt skat	5	254.578	211
Hensatte forpligtelser		<u>254.578</u>	<u>211</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.212.123	1.432
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.212.123</u>	<u>1.432</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	231.025	230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		581	38
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.804.404	1.819
Anden gæld		176.912	123
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.212.922</u>	<u>2.210</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.425.045</u>	<u>3.642</u>
Passiver		<u>4.712.729</u>	<u>4.732</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	378.679	878.679
Årets resultat	0	154.427	154.427
Egenkapital ultimo	500.000	533.106	1.033.106

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	89.545	104
Renteomkostninger i øvrigt	17.915	24
Valutakursreguleringer	11.351	(6)
	<u>118.811</u>	<u>122</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	43.557	30
Effekt af ændrede skattesatser	0	11
	<u>43.557</u>	<u>41</u>

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.346.651
Tilgange	960
Kostpris ultimo	<u>7.347.611</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.681.986)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(2.681.986)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.665.625</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	5.000	100,00	500.000
	<u>5.000</u>		<u>500.000</u>

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	326.950	268
Gældsforpligtelser	(3.564)	(3)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(68.808)</u>	<u>(54)</u>
	<u>254.578</u>	<u>211</u>

	<u>Forfald</u> <u>inden 12</u> <u>måneder</u> <u>2014</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>230</u>	<u>231.025</u>	<u>1.212.123</u>	<u>288.764</u>
	<u>230</u>	<u>231.025</u>	<u>1.212.123</u>	<u>288.764</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MJJM A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med realkreditinstitutter er selskabets ejendom pantsat. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 4.666 t.kr.

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

MJJM A/S, Korsør