

RSE A/S
Neptunvej 18
8960 Randers SØ
CVR-nr. 27691072

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

Dirigent

Navn: Lars Kjersgaard Schacksen

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RSE A/S

Neptunvej 18

8960 Randers SØ

CVR-nr.: 27691072

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jannie Lymann Schacksen, formand

Lars Kjersgaard Schacksen

Søren Erik Bach

Direktion

Lars Kjersgaard Schacksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for RSE 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.

Randes, den 04.05.2016

Direktion

Lars Kjersgaard Schacksen

Bestyrelse

Jannie Lymann Schacksen
formand

Lars Kjersgaard Schacksen

Søren Erik Bach

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i RSE A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for RSE A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Aarhus, den 04.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendommen Østergrave 4 med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2015 blev et underskud på 5.993 t.kr., hvilket er utilfredsstillende. Underskuddet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 8.200 t.kr. før skat.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år, og tilstrækkelig likviditet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommens faktiske værdi.

Ledelsen har pr. 31. december 2015 anvendt en afkastsats på 5,98% (sidste år 5,4%) svarende til en dagsværdi på 108 mio.kr. Investeringsejendommens dagsværdi vil ved ændring i anvendt afkastsats på 0,25%-point i op- og nedadgående retning udgøre henholdsvis 102,4 mio.kr. og 114,5 mio.kr.

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis og note 2 for yderligere beskrivelse heraf.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med enkelte reklassifikationer.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrations mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 dets danske modervirksomhed og dennes øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 til dagsværdi..

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.873.200	4.922.453
Af- og nedskrivninger		(39.069)	0
Driftsresultat		4.834.131	4.922.453
Andre finansielle omkostninger	1	(4.319.623)	(3.779.902)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		514.508	1.142.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	(8.200.000)	(1.700.814)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	37.800
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(7.685.492)	(520.463)
Skat af ordinært resultat	3	1.692.526	49.103
Årets resultat		<u>(5.992.966)</u>	<u>(471.360)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.992.966)	(471.360)
		<u>(5.992.966)</u>	<u>(471.360)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		108.000.000	116.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		174.035	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>106.250</u>	<u>97.052</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>108.280.285</u>	<u>116.097.052</u>
 Anlægsaktiver		 <u>108.280.285</u>	 <u>116.097.052</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		129.106	114.658
Andre tilgodehavender		<u>194.188</u>	<u>83.442</u>
Tilgodehavender		<u>323.294</u>	<u>198.100</u>
 Likvide beholdninger		 <u>21</u>	 <u>21</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>323.315</u>	 <u>198.121</u>
 Aktiver		 <u><u>108.603.600</u></u>	 <u><u>116.295.173</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.688.537	6.707.596
Egenkapital		<u>2.188.537</u>	<u>7.207.596</u>
Udskudt skat		512.000	1.904.411
Hensatte forpligtelser		<u>512.000</u>	<u>1.904.411</u>
Gæld til realkreditinstitutter		60.000.000	60.000.000
Bankgæld		6.764.998	7.181.572
Deposita		1.269.970	1.263.239
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>68.034.968</u>	<u>68.444.811</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	400.000	382.000
Bankgæld		917.599	1.567.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.531.867	24.570.612
Anden gæld	7	11.018.629	12.218.267
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>37.868.095</u>	<u>38.738.355</u>
Gældsforpligtelser		<u>105.903.063</u>	<u>107.183.166</u>
Passiver		<u>108.603.600</u>	<u>116.295.173</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.707.596	7.207.596
Værdireguleringer	0	1.248.607	1.248.607
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(274.700)	(274.700)
Årets resultat	0	(5.992.966)	(5.992.966)
Egenkapital ultimo	500.000	1.688.537	2.188.537

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	986.210	732.426
Renteomkostninger i øvrigt	1.456.705	1.188.004
Øvrige finansielle omkostninger	1.876.708	1.859.472
	4.319.623	3.779.902

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets resultat er negativ påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 8.200 t.kr.

Der er usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme, da værdiansættelsen er fastsat ud fra forventningerne til ejendommens fremtidige pengestrømme og et fastsat afkastkrav, hvormed værdiansættelsen er baseret på væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabet foretager årligt en måling af investeringsejendommen på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme før omkostninger til administration. Ejendommens dagsværdi reguleres årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra investeringsejendommen.

Ejendommens forventede pengestrømme kapitaliseres med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Pr. 31. december 2015 er selskabets ejendom af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående diskonteringsfaktor mv.:

	Dagsværdi	Diskon-
	t.kr.	terings-
		faktor
		%
Ejendom (erhverv), Randers	114.500	5,73
Ejendom (erhverv), Randers	108.000	5,98
Ejendom (erhverv), Randers	102.400	6,23

Selskabet har pr. 31. december 2015 anvendt et afkastkrav på 6% (sidste år 5,4%)

Vurderingen af diskonteringsfaktoren for ejendommen er baseret på ledelsens informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold om den pågældende ejendomstype.

Noter

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendom er forsvarligt målt under hensynstagen til den nuværende markedssituation.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(1.692.526)	(49.103)
	<u>(1.692.526)</u>	<u>(49.103)</u>

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.	<u>Forudbetalin- ger for mate- rielle anlægs- aktiver</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	98.568.782	0	97.052
Overførsler	0	97.052	(97.052)
Tilgange	<u>200.000</u>	<u>116.052</u>	<u>106.250</u>
Kostpris ultimo	<u>98.768.782</u>	<u>213.104</u>	<u>106.250</u>
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(39.069)</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(39.069)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	17.431.218	0	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>(8.200.000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>9.231.218</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>108.000.000</u>	<u>174.035</u>	<u>106.250</u>

For fastlæggelse af dagsværdi af investeringsejendom henvises til note 2.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	<u>500</u>	1.000	<u>500.000</u>
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været bevægelser i kapitalen de seneste 5 år.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	60.000.000	48.098.403
Bankgæld	400.000	382.000	6.764.998	5.164.998
Deposita	0	0	1.269.970	1.269.970
	400.000	382.000	68.034.968	54.533.371
			2015 kr.	2014 kr.
7. Anden gæld				
Moms og afgifter			469.681	375.617
Afledte finansielle instrumenter			10.505.622	11.754.229
Andre skyldige omkostninger			43.326	88.421
			11.018.629	12.218.267

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lysch Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. februar 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut i form af prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for bankgæld og finansielle instrumenter er deponeret skadesløsbrev på nom. 35.000.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 108.000.000 kr.

10. Ejerforhold

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

Lysch Holding ApS

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Lysch Holding ApS