

**Ejendomsselskabet Rynkeby ApS**  
(CVR nr. 28 32 66 61)

Harevænget 2  
5800 Nyborg

**ÅRSRAPPORT 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/15 2016

Dirigent

  
Majbritt Kragh Solvang

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
 <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance pr. 31. december 2015, aktiver .....	10
Balance pr. 31. december 2015, passiver .....	11
Noter.....	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rynkeby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. maj 2016

Direktion:



---

Majbritt Kragh Solvang

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rynkeby ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rynkeby ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 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.

#### **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.

Odense, den 2. maj 2016

**SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-Nr.: 19 12 57 42*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rynkeby ApS Harevænget 2 5800 Nyborg  CVR-nr.: 28 32 66 61 Stiftet: 3. januar 2005 Hjemsted: Kerteminde Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Majbritt Kragh Solvang
<b>Revision</b>	<b>SØBY REVISORER A/S</b> Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen..

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger.....	40 år	Restværdi	70 %
----------------	-------	-----------	------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

<u>Note</u>	2015 i hele kr.	2014 i 1.000 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	209.308	196
1. Finansielle omkostninger .....	-97.347	-146
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	86.259	24
2. Skat af årets resultat .....	-18.977	-5
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>67.282</u>	<u>19</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	67.282	19
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u>67.282</u>	<u>19</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
3.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
	Grunde og bygninger .....	3.476.680	3.502
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>3.476.680</u>	<u>3.502</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Udskudte skatteaktiver .....	32.276	51
	Andre tilgodehavender .....	15.022	16
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>47.298</u>	<u>67</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>3.523.978</u></u>	<u><u>3.569</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
4.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Anpartskapital .....	125.000	125
	Overført resultat .....	87.628	20
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>212.628</u>	<u>145</u>
5.	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Deposita .....	91.600	91
	Prioritetsgæld .....	2.291.000	2.291
		<u>2.382.600</u>	<u>2.382</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
5.	Kortfristet del af langfristet gæld .....	0	0
	Gæld til pengeinstitutter .....	32.617	123
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	850.454	890
	Anden gæld .....	45.679	29
		<u>928.750</u>	<u>1.042</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>3.311.350</u>	<u>3.424</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><u>3.523.978</u></u>	<u><u>3.569</u></u>
6.	<b>EVENTUALPOSTER</b>		
7.	<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
8.	<b>NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
9.	<b>OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## NOTER

<u>Note</u>	<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
<b>1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	45.538	105
Låneomkostninger .....	0	10
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	51.809	31
	<u>97.347</u>	<u>146</u>
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skatteværdi overført i sambeskatningen .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	18.977	5
	<u>18.977</u>	<u>5</u>
<b>3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015 .....		3.528.084
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		0
<b>Kostpris 31. december 2015</b> .....		<u>3.528.084</u>
Afskrivninger 1. januar 2015 .....		25.702
Afskr. på afhændede aktiver .....		0
Årets afskrivninger .....		25.702
<b>Afskr. 31. december 2015</b> .....		<u>51.404</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> .....		<u>3.476.680</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2015 .....		<u>3.260.000</u>

## NOTER

Note

### 4. EGENKAPITAL:

	<u>1/1 2015</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u>	<u>31/12 2015</u>
Anpartskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	20.346	0	67.282	87.628
Forslag til udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>145.346</u>	<u>0</u>	<u>67.282</u>	<u>212.628</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125 anparter á kr. 1.000.

Der har ingen ændringer været til selskabskapitalen indenfor de seneste 5 år.

### 5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	<u>1/1 2015 gæld i alt</u>	<u>31/12 2015 gæld i alt</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita .....	90.800	91.600	0	90.800
Prioritetsgæld .....	<u>2.291.000</u>	<u>2.291.000</u>	<u>0</u>	<u>2.101.000</u>
	<u>2.381.800</u>	<u>2.382.600</u>	<u>0</u>	<u>2.191.800</u>

### 6. EVENTUALPOSTER M.V.:

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Ingen.

### 7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.291, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 3.476 Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 0, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 500 med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## NOTER

### Note

#### 8. NÆRTSTÅENDE PARTER:

##### **Bestemmende indflydelse:**

Holevang Holding ApS, som er moderselskab.

##### **Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Moderselskabet Holevang holding ApS samt søsterselskabet Spar Skovparken ApS.

##### **Transaktioner med nærtstående parter:**

Der har i året være mellemregninger med ovenstående selskaber der er foregået på markedsmæssige vilkår.

##### **Ejerforhold:**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Holevang Holding ApS  
Harevænget 2  
5800 Nyborg

#### 9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.