

EJENDOMMEN RUDE HAVVEJ 15 B I/S

Rude Havvej 15
8300 Odder

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/06/2017

Leif Møller
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN RUDE HAVVEJ 15 B I/S
Rude Havvej 15
8300 Odder

Telefonnummer: 86545100

CVR-nr: 28676727

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Ringkjøbing Landbobank

Revisor REVISION 2 A/S
Vestre Kongevej 4
8260 Viby J
DK Danmark

CVR-nr: 16968137

P-enhed: 1001194251

Ledespåtegning

Vi aflægger hermed årsrapport for 2016 for virksomheden Ejendommen Rude Havvej 15B I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Odder, den 09/06/2017

Direktion

Kim Kjærsgaard Frandsen

Leif Møller

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til interessenterne i Ejendommen Rude Havvej 15B I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Rude Havvej 15B I/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Virksomhedens ledelse 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. 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 skal udtrykke 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 anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, 09/06/2017

Knud-Erik Nielsen
Registreret revisor
REVISION 2 A/S
CVR: 16968137

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er drift af virksomheden Ejendommen Rude Havvej 15 B I/S beliggende Rude Havvej 15 B, 8300 Odder.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret 2016 ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Rude Havvej 15B I/S for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af varer indregnes som nettoomsætning, når varen er solgt og leveret (salgsmetoden). Salgsværdien af det i året udførte arbejde indregnes som nettoomsætning, når arbejdet er udført (produktionsmetoden).

Variable omkostninger

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udførelsen af periodens arbejde/produktion.

Administrationsomkostninger

Heri indgår omkostninger til kontoromkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Der indregnes ikke vederlag til virksomhedens indehavere.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, modtaget udbytte samt kursgevinster på obligationer og aktier.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages skattemæssige afskrivninger med 25% pr. år. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

Investeringsejendomme, (der afskrives ikke på ejendommene) Scrapværdi: 4.900.000 kr.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar , afskrivning 25% Scrapværdi: 0 kr.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte knyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende

lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Investeringsejendommen Rude Havvej 15B er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er der anvendt en nettoforrentning på 5,5%.

Aktiver med en kostpris under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi. Tilgodehavender nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Egenkapital

Udtrykker ejerens indestående i virksomheden, opgjort som forskellen mellem virksomhedens indregnede aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		322.889	328.022
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.883	-5.882
Resultat af ordinær primær drift		317.006	322.140
Øvrige finansielle omkostninger	1	-199.280	-217.434
Ordinært resultat før skat		117.726	104.706
Årets resultat		117.726	104.706
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		117.726	104.706
I alt		117.726	104.706

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		4.900.000	4.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.883
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.900.000	4.905.883
Anlægsaktiver i alt		4.900.000	4.905.883
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.400	0
Tilgodehavender i alt		20.400	0
Likvide beholdninger		16.600	3.841
Omsætningsaktiver i alt		37.000	3.841
Aktiver i alt		4.937.000	4.909.724

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		814.340	709.634
Overført resultat		117.726	104.706
Egenkapital i alt		932.066	814.340
Gæld til realkreditinstitutter		3.931.087	4.043.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.931.087	4.043.939
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.400	6.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.447	45.445
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		73.847	51.445
Gældsforpligtelser i alt		4.004.934	4.095.384
Passiver i alt		4.937.000	4.909.724

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	2016 kr.	2015 kr.
Renteudgifter	296	1
Gebyrer mv.	637	1
Renter, lån	198.347	216
	199.280	217

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.784.650	110.352
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3.784.650	110.352
Opskrivninger primo	1.115.350	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	1.115.350	0
Af- og nedskrivning primo	0	-104.469
Årets afskrivning	0	-5.883
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-110.352
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.900.000	0

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter m.v. er der deponeret:

Nom. 1.510.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 141 Odder by, Odder

Nom. 1.000.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 141 Odder by, Odder

Nom. 700.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 141 Odder by, Odder