

Redmark, Ejendomsaktieselskab

Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 29 80 17 97

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2018.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Frank Nørgaard', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

Frank Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Redmark, Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. april 2018

Direktion



Henrik Glanz

Bestyrelse



Henrik Andersen, formand



Henrik Sondrup



Henrik J. Thomsen



Marian Fruergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Redmark, Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Redmark, Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 7. april 2018

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31 77 85 30



Ole Skouboe

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32107

Selskabsoplysninger

Selskabet	Redmark, Ejendomsaktieselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
	Telefon: 98183333 Telefax: 98180908 Hjemmeside: www.redmark.dk
	CVR-nr.: 29 80 17 97 Stiftet: 13. december 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Andersen, formand Henrik Sondrup Henrik J. Thomsen Marian Fruergaard
Direktion	Henrik Glanz
Revision	Dansk Revision Randers Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8690 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et resultat efter skat på kr. 2.292.594, hvilket er i overensstemmelse med det forventede. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

For 2018 forventes et resultat på niveau med 2017.

Egenkapitalen udgør kr. 14.131.001 svarende til en soliditet på 32%

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.860.535	2.857
Værdiregulering af investeringsejendomme	475.000	771
Driftsresultat	3.335.535	3.628
Andre finansielle indtægter	71.058	49
Øvrige finansielle omkostninger	-467.373	-567
Resultat før skat	2.939.220	3.110
Skat af årets resultat	-646.626	-685
Årets resultat	2.292.594	2.425
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.800
Overføres til overført resultat	492.594	625
Disponeret i alt	2.292.594	2.425

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	40.850.000	40.375
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.850.000</u>	<u>40.375</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.850.000</u>	<u>40.375</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	14
	Andre tilgodehavender	<u>3.490.229</u>	<u>4.620</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.490.229</u>	<u>4.634</u>
	Likvide beholdninger	<u>307.387</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.797.616</u>	<u>4.634</u>
	Aktiver i alt	<u>44.647.616</u>	<u>45.009</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	900.000	900
Overført resultat	11.431.001	10.939
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.800
Egenkapital i alt	<u>14.131.001</u>	<u>13.639</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.057.980	2.905
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.057.980</u>	<u>2.905</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	24.465.455	25.411
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.465.455	25.411
2 Gældsforpligtelser	945.000	931
Gæld til pengeinstitutter	0	312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.400	16
Selskabsskat	233.222	0
Anden gæld	1.798.558	1.795
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.993.180	3.054
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.458.635</u>	<u>28.465</u>
Passiver i alt	<u>44.647.616</u>	<u>45.009</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	39.843.992	39.760
Tilgang i årets løb	0	84
Kostpris 31. december 2017	39.843.992	39.844
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	531.008	-240
Årets regulering til dagsværdi	475.000	771
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	1.006.008	531
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	40.850.000	40.375

Ved fastsættelsen af markedsværdien er en afkastprocent på 5,75% lagt til grund. Ved fastsættelsen af afkastkravet er der taget hensyn til, at der er tale om en fuldt udlejet ejendom, at lejer i henhold til lejekontrakten forestår al vedligeholdelse, og at ejendommen fremstår nyrenoveret. Markedsværdien er fastsat af ekstern ejendomsmægler.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Gæld til reakreditinstitutter	945.000	20.544.000	25.410.456	26.342
	945.000	20.544.000	25.410.456	26.342

Noter

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.410 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 40.850 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Redmark, Ejendomsaktieselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Tidligere blev deposita indregnet under langfristede gældsforpligtigelser, deposita indregnes nu under kortfristede gældsforpligtigelser som anden gæld.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Ændringen har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt på resultatet, egenkapitalen eller balancesummen.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien fastsættes på baggrund af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav, ejendommens indtægter og udgifter samt ejendommens stand. Ved opgørelse af dagsværdien anvendes ekstern ejendomsmægler.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.