

Redmark, Ejendomsaktieselskab

Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 29 80 17 97

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2016.

Lars Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. april 2016

Direktion

Henrik Glanz

Bestyrelse

Henrik Andersen, formand

Arne Larsen

Henrik J. Thomsen

Lars Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Redmark, Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Redmark, Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aalborg, den 20. april 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 77 85 30

Ole Skouboe

statsautoriseret revisor

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 Arne Larsen Henrik J. Thomsen Lars Christensen |
| Direktion | Henrik Glanz |
| Revision | Dansk Revision Randers Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8690 Randers SØ |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 676 t.kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2015 frasolgt ejendommen i Aars og foretaget en omfattende renovering af ejendommen i Aalborg.

For 2016 forventes et resultat, der er væsentlig bedre end det i 2015 realiserede.

Egenkapitalen udgør 11.214 t.kr. svarende til en soliditet på 24,3%

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Redmark, Ejendomsaktieselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Dog er der, med baggrund i ændring af årsregnskabsloven, ændret praksis for indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gælden indregnedes tidligere til dagsværdi, men indregnes fra 2015 til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi. Ændringen har påvirket årets resultat positivt med tkr. 145 og egenkapitalen med tkr. 113.

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..

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 2.726.556 | 2.528 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.473.149 | -175 |
| Driftsresultat | 1.253.407 | 2.353 |
| Andre finansielle indtægter | 28.406 | 15 |
| 1 Andre finansielle omkostninger | -386.335 | -425 |
| Resultat før skat | 895.478 | 1.943 |
| 2 Skat af årets resultat | -219.205 | -447 |
| Årets resultat | 676.273 | 1.496 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 676.273 | 1.496 |
| Disponeret i alt | 676.273 | 1.496 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 39.520.000 | 36.955 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>39.520.000</u> | <u>36.955</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>39.520.000</u> | <u>36.955</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 6.666.329 | 809 |
| Tilgodehavender i alt | <u>6.666.329</u> | <u>809</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>6.666.329</u> | <u>809</u> |
| Aktiver i alt | <u>46.186.329</u> | <u>37.764</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 900.000 | 800 |
| 5 Overført resultat | 10.313.521 | 8.567 |
| Egenkapital i alt | 11.213.521 | 9.367 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 2.683.031 | 3.039 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 2.683.031 | 3.039 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 21.096.232 | 18.460 |
| Deposita | 1.168.508 | 1.268 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 22.264.740 | 19.728 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 405.000 | 706 |
| Gæld til pengeinstitutter | 4.346.025 | 4.322 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.237.933 | 19 |
| Selskabsskat | 349.256 | 8 |
| Anden gæld | 2.686.823 | 575 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 10.025.037 | 5.630 |
| Gældsforpligtelser i alt | 32.289.777 | 25.358 |
| Passiver i alt | 46.186.329 | 37.764 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Andre rentekomkostninger | 386.335 | 425 |
| | 386.335 | 425 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 575.256 | 493 |
| Årets regulering af udskudt skat | -356.051 | -46 |
| | 219.205 | 447 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 36.615.151 | 32.070 |
| Tilgang i årets løb | 8.957.814 | 4.545 |
| Afgang i årets løb | -5.812.568 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 | 39.760.397 | 36.615 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | 339.849 | 515 |
| Årets regulering til dagsværdi | -1.617.814 | -175 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | 1.037.568 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | -240.397 | 340 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 39.520.000 | 36.955 |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 800.000 | 520 |
| Kontant kapitaludvidelse | 100.000 | 150 |
| Overført fra frie reserver (fondsaktier) | 0 | 130 |
| | 900.000 | 800 |

Virksomhedskapitalen består af 18 aktier a nom. kr. 50.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 8.566.442 | 5.875 |
| Overkurs ved kapitaludvidelse | 1.070.806 | 1.326 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 676.273 | 1.496 |
| Overførsel til virksomhedskapitalen | 0 | -130 |
| | 10.313.521 | 8.567 |

6. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2015 kr. | Gæld i alt 31/12 2014 t.kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 405.000 | 19.250.000 | 21.501.232 | 19.167 |
| Deposita | 0 | 1.168.000 | 1.168.508 | 1.268 |
| | 405.000 | 20.418.000 | 22.669.740 | 20.435 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.613 t.kr., er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 39.520 t.kr.

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

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.