
Reitan Partnership A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 83 39 58

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/5 2016

Jan Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Reitan Partnership A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 20. maj 2016

Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

Ingolv Høyland
formand

Jan Kvolbæk Poulsen

Stephan Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Reitan Partnership A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Reitan Partnership A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Reitan Partnership A/S
Hundige Strandvej 190, 1. sal
2670 Greve

Telefon: 3634 1440
Telefax: 3677 5711
Hjemmeside: www.reitanudvikling.dk

CVR-nr.: 29 83 39 58
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. marts 2004
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Greve

Bestyrelse

Ingolv Høyland, formand
Jan Kvolbæk Poulsen
Stephan Sørensen

Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Reitan Ejendomsudvikling A/S, Greve.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er sammen med tredjemand at indgå i samarbejde om gennemførelse af projekter vedrørende udvikling af fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 594.036, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.096.886.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-326.539	2.698.882
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.251.677	900.503
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		1.418.692	-382.276
Finansielle indtægter	1	858.491	895.476
Finansielle omkostninger	2	-1.054.361	-1.379.202
Resultat før skat		-355.394	2.733.383
Skat af årets resultat	3	-238.642	-458.901
Årets resultat		-594.036	2.274.482

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-594.036	2.274.482
		-594.036	2.274.482

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	10.522.722	11.774.399
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	912.428	687.011
Finansielle anlægsaktiver		11.435.150	12.461.410
Anlægsaktiver		11.435.150	12.461.410
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.000.000	4.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.339.367	16.738.785
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.446.851	5.110.082
Andre tilgodehavender		2.053.833	1.373.736
Periodeafgrænsningsposter		0	4.848
Tilgodehavender		30.840.051	27.227.451
Likvide beholdninger		1.456.060	1.798.779
Omsætningsaktiver		32.296.111	29.026.230
Aktiver		43.731.261	41.487.640

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		7.096.886	7.690.922
Egenkapital	6	8.096.886	8.690.922
Hensættelse til udskudt skat		51.703	59.828
Kapitalandele med negativ egenkapital		0	1.193.275
Hensatte forpligtelser		51.703	1.253.103
Kreditinstitutter		437.075	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.249	4.847
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.747.381	30.812.564
Selskabsskat		246.767	702.004
Anden gæld		24.200	24.200
Kortfristede gældsforpligtelser		35.582.672	31.543.615
Gældsforpligtelser		35.582.672	31.543.615
Passiver		43.731.261	41.487.640
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	550.583	650.539
Finansielle indtægter associerede virksomheder	263.948	189.007
Andre finansielle indtægter	43.960	55.930
	<u>858.491</u>	<u>895.476</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	892.295	1.378.352
Andre finansielle omkostninger	162.066	850
	<u>1.054.361</u>	<u>1.379.202</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	246.767	702.004
Årets udskudte skat	-8.125	-243.103
	<u>238.642</u>	<u>458.901</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	2.250.000	2.250.000
Kostpris 31. december	2.250.000	2.250.000
Værdireguleringer 1. januar	9.524.399	8.623.896
Årets resultat	-1.251.677	900.503
Værdireguleringer 31. december	8.272.722	9.524.399
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.522.722	11.774.399

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Reitan Kokkedal A/S	Greve	500.000	100%
Virum Bymidte A/S	Greve	500.000	100%
Vigerslev Stationstorv A/S	Greve	500.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	500.000	500.000
Kostpris 31. december	500.000	500.000
Værdireguleringer 1. januar	-1.006.264	-623.988
Årets resultat	1.418.692	-382.276
Værdireguleringer 31. december	412.428	-1.006.264
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	1.193.275
Regnskabsmæssig værdi 31. december	912.428	687.011

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Lundborg Invest Viborg ApS	Viborg	1.000.000	40%
I/S Lægårdsvej 2-6	Aarhus	-	50%

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	7.690.922	8.690.922
Årets resultat	0	-594.036	-594.036
Egenkapital 31. december	1.000.000	7.096.886	8.096.886

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktierne i datterselskabet Reitan Kokkedal A/S er deponeret til sikkerhed for banklån.

Af selskabets likvide midler er TDKK 1.456 indestående på deponeringskonti.

Der er desuden stillet en negativ Pledge-erklæring over for Danske Bank A/S.

Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig en ikke aktualiseret reetableringsforpligtelse for en forurenede grund. Forpligtelsen kan maksimalt udgøre TDKK 1.000.

Selskabet hæfter solidarisk for gæld i I/S Lægårdsvej 2-6. Gæld pr. 31. december 2015 beløber sig til TDKK 8.122 (2014: TDKK 3.631).

Der er afgivet en ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for gæld stiftet af Lundborg Invest Viborg ApS hos Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2015 TDKK 4.200 (2014: TDKK 4.300).

Der påhviler selskabet sædvanlige garantier for udførte ejendomsentrepriser.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld vedrørende fra og med indkomståret 2013.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Reitan Ejendomsudvikling A/S, Greve

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Reitan Partnership A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettiget 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.