
Reitan Boligudvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 24 09 44

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

Jan Poulsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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 11

Ledelsespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Reitan Boligudvikling 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 Boligudvikling A/S
Hundige Strandvej 190, 1. sal
2670 Greve

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

CVR-nr.: 30 24 09 44
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. januar 2007
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 hovedformål er at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå såvel løbende afkast via udlejning som kapitalgevinster ved videresalg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 844.163, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 11.478.693.

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		-602.164	-96.030
Finansielle indtægter		12.131	10.041
Finansielle omkostninger	1	<u>-542.013</u>	<u>-804.985</u>
Resultat før skat		-1.132.046	-890.974
Skat af årets resultat	2	<u>287.883</u>	<u>220.376</u>
Årets resultat		<u>-844.163</u>	<u>-670.598</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-844.163</u>	<u>-670.598</u>
		<u>-844.163</u>	<u>-670.598</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		0	7.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	0	7.500.000
Anlægsaktiver		0	7.500.000
Varebeholdninger	4	68.600	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.000.000	0
Andre tilgodehavender		129.036	643.079
Selskabsskat		0	334.450
Periodeafgrænsningsposter		0	4.963
Tilgodehavender		4.129.036	982.492
Likvide beholdninger		22.615	46.486
Omsætningsaktiver		4.220.251	1.028.978
Aktiver		4.220.251	8.528.978

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		-16.478.693	-15.634.530
Egenkapital	5	-11.478.693	-10.634.530
Hensættelse til udskudt skat		0	535.364
Hensatte forpligtelser		0	535.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.249	83.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.286.214	18.515.855
Selskabsskat		247.481	0
Anden gæld		29.000	29.000
Kortfristede gældsforpligtelser		15.698.944	18.628.144
Gældsforpligtelser		15.698.944	18.628.144
Passiver		4.220.251	8.528.978
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	540.839	777.913
Andre finansielle omkostninger	1.174	27.072
	542.013	804.985
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	247.481	-334.450
Årets udskudte skat	-535.364	114.074
	-287.883	-220.376
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		5.314.841
Tilgang i årets løb		519.952
Afgang i årets løb		-5.834.793
Kostpris 31. december		0
Værdireguleringer 1. januar		2.185.159
Årets tilbageførte værdireguleringer		-2.185.159
Værdireguleringer 31. december		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0
	2015 DKK	2014 DKK
4 Varebeholdninger		
Varer under fremstilling	68.600	0
	68.600	0

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	-15.634.530	-10.634.530
Årets resultat	0	-844.163	-844.163
Egenkapital 31. december	5.000.000	-16.478.693	-11.478.693

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet sædvanlige garantier for udførte ejendomsentrepriser.

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

Diverse

Af likvide beholdninger indestår TDKK 1.000 på deponeringskonti for salg.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

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 Boligudvikling 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Regnskabspraksis

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.

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.

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

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af hver enkelt ejendom.

Vurderingen er baseret på salgsaftaler korrigeret for en skønsmæssig reduktion som følge af de usikkerheder, der relaterer sig til betingelserne i sådanne salgsaftaler.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsjendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

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.

Regnskabspraksis

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 er optaget til finansiering af investeringsejendomme, måles til dagsværdi.

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