

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS

Tornegade 4
3700 Rønne
CVR-nr. 31 15 49 44

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

Henrik Westh Thorsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	7
Balance 31. december 2016	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31. maj 2017

Direktion

Henrik Westh Thorsen

Johnny Poulsen

Katja Møller Petersen

Jens-Otto Arboe Sonne

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS
Tornegade 4
3700 Rønne

CVR-nr.: 31 15 49 44
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Bornholm

Direktion

Henrik Westh Thorsen
Johnny Poulsen
Katja Møller Petersen
Jens-Otto Arboe Sonne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme samt øvrig investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 74.829, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 457.386.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtæger og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter i takt med levering af husleje ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi efter ÅRL §41 og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Omvurdering foretages med regelmæssige intervaller eller ved væsentlige ændringer i markedet, som kan medføre væsentlige udsving i dagsværdien. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	540.000 kr

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, der sikre fremtidige pengestrømme af rentebetalinger, er klassificeret sammen med det lån instrumentet sikrer.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		339.702	340.577
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-48.630</u>	<u>-48.630</u>
Resultat før finansielle poster		291.072	291.947
Finansielle omkostninger		<u>-194.171</u>	<u>-205.104</u>
Resultat før skat		96.901	86.843
Skat af årets resultat	2	<u>-22.072</u>	<u>-38.410</u>
Årets resultat		<u>74.829</u>	<u>48.433</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>74.829</u>	<u>48.433</u>
		<u>74.829</u>	<u>48.433</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>5.024.920</u>	<u>5.073.550</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.024.920</u>	<u>5.073.550</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.024.920</u>	<u>5.073.550</u>
Likvide beholdninger		<u>1.210</u>	<u>450.518</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.210</u>	<u>450.518</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.026.130</u></u>	<u><u>5.524.068</u></u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		870.780	879.750
Overført resultat		-538.394	-620.704
Egenkapital	4	<u>457.386</u>	<u>384.046</u>
Hensættelse til udskudt skat		175.914	186.617
Hensatte forpligtelser i alt		<u>175.914</u>	<u>186.617</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.977.267	4.806.452
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.977.267</u>	<u>4.806.452</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	80.221	35.000
Selskabsskat		31.592	12.948
Anden gæld		303.750	99.005
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>415.563</u>	<u>146.953</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.392.830</u>	<u>4.953.405</u>
Passiver i alt		<u>5.026.130</u>	<u>5.524.068</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
 Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen i året.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	31.592	12.948
Årets udskudte skat	-10.703	25.462
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>763</u>	<u>0</u>
	<u>21.652</u>	<u>38.410</u>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	22.072	38.410
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-420</u>	<u>0</u>
	<u>21.652</u>	<u>38.410</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>4.252.810</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>4.252.810</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>1.150.000</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>1.150.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	329.260
Årets afskrivninger	<u>48.630</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>377.890</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>5.024.920</u></u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	3.897.920

Noter

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	879.750	-620.704	384.046
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-11.500	11.500	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.909	-1.909
Årets resultat	0	0	74.829	74.829
Skat af egenkapitalbevægelser	0	2.530	-2.110	420
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>870.780</u>	<u>-538.394</u>	<u>457.386</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.841.452</u>	<u>4.057.488</u>	<u>80.221</u>	<u>3.656.382</u>
	<u>4.841.452</u>	<u>4.057.488</u>	<u>80.221</u>	<u>3.656.382</u>

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ værdi af renteswap med t.kr. 903. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 3.155 og udløber i 2028.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.155, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 5.024.