

Rescale ApS
Skovbrynet 46
8722 Hedensted
CVR-nr. 32146678

**Årsrapport 01.07.2015 -
30.06.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.12.2016

Dirigent

Navn: Søren Skovbjerg Palmelund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2015/16	5
Balance pr. 30.06.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rescale ApS
Skovbrynet 46
8722 Hedensted

CVR-nr.: 32146678
Stiftet: 30.04.2009
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Morten Palmelund, direktør
Søren Skovbjerg Palmelund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Rescale ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 13.12.2016

Direktion

Morten Palmelund
direktør

Søren Skovbjerg Palmelund
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rescale ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rescale ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 13.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg, udlejning og udvikling af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.969 t.kr, hvilket af ledelsen er som forventet. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.261 t.kr.

Egenkapitalen udgør 26.344 t.kr pr. 30. juni 2016.

Ledelsen forventer positive resultater de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		569.659	2.566.828
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.260.831	0
Personaleomkostninger	1	<u>(694.710)</u>	<u>(1.112.253)</u>
Driftsresultat		2.135.780	1.454.575
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(15.641)	12.854.747
Andre finansielle indtægter	2	43.156	68.666
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(93.610)</u>	<u>(215.776)</u>
Resultat før skat		2.069.685	14.162.212
Skat af årets resultat	4	<u>(101.195)</u>	<u>(453.861)</u>
Årets resultat		<u>1.968.490</u>	<u>13.708.351</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.069.770)	27.880
Overført resultat		<u>3.038.260</u>	<u>13.680.471</u>
		<u>1.968.490</u>	<u>13.708.351</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		24.440.864	21.150.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>24.440.864</u>	<u>21.150.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		98.225	1.194.770
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>98.225</u>	<u>1.194.770</u>
Anlægsaktiver		<u>24.539.089</u>	<u>22.344.770</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	700.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	317.748
Udskudt skat		371.000	0
Andre tilgodehavender		1.525.242	740.694
Periodeafgrænsningsposter		29.475	31.617
Tilgodehavender		<u>1.925.717</u>	<u>1.790.059</u>
Likvide beholdninger		<u>1.403.606</u>	<u>3.715.121</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.329.323</u>	<u>5.505.180</u>
Aktiver		<u>27.868.412</u>	<u>27.849.950</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.069.770
Overført overskud eller underskud		<u>26.219.251</u>	<u>23.180.991</u>
Egenkapital		<u>26.344.251</u>	<u>24.375.761</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>147.500</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>147.500</u>
Skyldig selskabsskat		<u>619.695</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>619.695</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.227	29.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.172	1.496.429
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	114.944
Skyldig selskabsskat		138.942	138.942
Anden gæld		<u>539.125</u>	<u>1.547.349</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>904.466</u>	<u>3.326.689</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.524.161</u>	<u>3.326.689</u>
Passiver		<u>27.868.412</u>	<u>27.849.950</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.069.770	23.180.991	24.375.761
Årets resultat	0	(1.069.770)	3.038.260	1.968.490
Egenkapital ul- timo	125.000	0	26.219.251	26.344.251

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	602.033	1.026.635
Pensioner	4.942	0
Andre omkostninger til social sikring	83.996	76.919
Andre personaleomkostninger	3.739	8.699
	694.710	1.112.253
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	43.153	8.579
Renteindtægter i øvrigt	3	60.087
	43.156	68.666
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	33.006	90.979
Renteomkostninger i øvrigt	60.604	124.797
	93.610	215.776
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	619.695	138.942
Ændring af udskudt skat	(518.500)	168.989
Regulering vedrørende tidligere år	0	167.419
Effekt af ændrede skattesatser	0	(21.489)
	101.195	453.861

Noter

	Investe- ringsejen- domme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.150.000
Tilgange	<u>1.030.033</u>
Kostpris ultimo	<u>22.180.033</u>
Årets dagsværdireguleringer	<u>2.260.831</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>2.260.831</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.440.864</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, dog med den modifikation, at der for en række af selskabets ejendomme er indgået en salgsaftale inden statusdagen, dog først med virkning pr. 30. september 2016. Disse 4 ejendomme er målt i forhold til salgsaftalen.

Det gennemsnitlige afkastkrav for de resterende af selskabets 2 ejendomme udgør 7,6% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point på disse ejendomme vil reducere den samlede dagsværdi med 0,3 mio.kr.

Noter

	Kapitalan- dele i til- knyttede virksomhe- der kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	125.000
Kostpris ultimo	125.000
Opskrivninger primo	1.069.770
Andel af årets resultat	(15.641)
Udbytte	(1.080.904)
Opskrivninger ultimo	(26.775)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	98.225

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Rescale Bolig ApS	Hedensted	ApS	100,0

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rescale Capital ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets indestående i handelsbanken er 1.050 t.kr placeret på en deponeringskonto.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv..

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.