

Ejendomsselskabet Rønne Allé 18, Korsør ApS

Ryttervangen 18, 7323 Give

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 32 27 10 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2016.

Kurt Therkildsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Rønne Allé 18, Korsør ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 28. marts 2016

Direktion

Kurt Therkildsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Rønne Allé 18, Korsør ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rønne Allé 18, Korsør ApS 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.

Tørring, den 28. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Rønne Allé 18, Korsør ApS
Ryttervangen 18
7323 Give

CVR-nr.: 32 27 10 06

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Kurt Therkildsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Modervirksomhed

Therkildsen Ejendomme A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.410 t.kr. mod 1.280 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 801 t.kr. mod 595 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rønne Allé 18, Korsør ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Fundamental fejl

Selskabet har konstateret en fundamental fejl på følgende område, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter:

1. Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme har tidligere været indregnet til den nominelle værdi, men dette er ændret således, at gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen medfører, at sidste års resultat er forringet med 100 t.kr., samt at sidste års egenkapital er mindsket med 140 t.kr.

Indvirkningen af den konstaterede fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i sammenligningsåret, og sammenligningstallene er blevet tilrettet.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gæld vedrørende investeringsejendomme
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forringelse af årets resultat før skat med 83 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forringes med 83 t.kr. Egenkapitalen pr. balancedagen forringes med 83 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncer, salg, reklame og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Rønne Allé 18, Korsør ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.409.580	1.279.911
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-100.528
Andre finansielle indtægter	0	86
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-372.578</u>	<u>-371.363</u>
Resultat før skat	1.037.002	808.106
2 Skat af årets resultat	<u>-235.513</u>	<u>-213.222</u>
Årets resultat	801.489	594.884
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>801.489</u>	<u>594.884</u>
Disponeret i alt	801.489	594.884

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3 Investeringsejendomme		23.730.550	23.730.550
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>23.730.550</u>	<u>23.730.550</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.730.550</u>	<u>23.730.550</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		21.797	14.021
Tilgodehavender i alt		<u>21.797</u>	<u>14.021</u>
Likvide beholdninger		142.120	75.968
Omsætningsaktiver i alt		<u>163.917</u>	<u>89.989</u>
Aktiver i alt		<u>23.894.467</u>	<u>23.820.539</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	3.203.329	2.401.840
Egenkapital i alt	<u>3.328.329</u>	<u>2.526.840</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	410.000	328.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>410.000</u>	<u>328.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.077.186	18.087.953
Deposita	442.890	441.030
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.520.076</u>	<u>18.528.983</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.896	8.290
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.454.093	2.297.204
7 Selskabsskat	153.513	131.222
Anden gæld	18.560	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.636.062</u>	<u>2.436.716</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.156.138</u>	<u>20.965.699</u>
Passiver i alt	<u>23.894.467</u>	<u>23.820.539</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	75.667	98.483
Andre finansielle omkostninger	296.911	272.880
	372.578	371.363
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	153.513	131.222
Regulering af udskudt skat	82.000	82.000
	235.513	213.222
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.730.550	23.280.550
Tilgang i årets løb	0	450.000
Kostpris ultimo	23.730.550	23.730.550
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.730.550	23.730.550

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres generelle bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 3.225 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.328 t.kr. til 103 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	2.401.840	1.846.381		
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	-39.425		
Årets overførte overskud eller underskud	801.489	594.884		
	<u>3.203.329</u>	<u>2.401.840</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	17.745.390	18.077.186	18.087.953
Deposita	0	0	442.890	441.030
	<u>0</u>	<u>17.745.390</u>	<u>18.520.076</u>	<u>18.528.983</u>
7. Selskabsskat				
Skyldig selskabsskat primo			131.222	181.775
Overført til moderselskabet			-131.222	-181.775
Beregnet selskabsskat for indeværende år			153.513	131.222
			<u>153.513</u>	<u>131.222</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 17.948 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.731 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Therkildsen Ejendomme A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.