
Resenbro K/S

Mariane Thomsens Gade 15, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 32 78 16 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6/6 2018

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Resenbro K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juni 2018

Direktion

John Skovbjerg Hansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Resebro K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Resebro K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 6. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Resenbro K/S
Mariane Thomsens Gade 1 5
8000 Aarhus C

Telefon: 72 44 44 25
Hjemmeside: www.domis.dk

CVR-nr.: 32 78 16 40
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Komplementar

Komplementarselskabet Simod ApS

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Revision

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

Pengeinstitut

Jyske Bank
Østergade 4
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå såvel løbende afkast via udlejning som kapitalgevinst ved videresalg. Selskabets ejendom er beliggende Skellerupvej 15, 8600 Silkeborg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 6.563.948, heraf værdireguleringer på DKK -6.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.567.961.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret via tilførsel af kapital fra moderselskabet.

Der henvises i øvrigt til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-107.462	-226.979
Andre eksterne omkostninger		-59.567	-57.359
Bruttoresultat før værdireguleringer		-167.029	-284.338
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-6.000.000	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-6.167.029	-284.338
Finansielle indtægter	3	71.404	54.453
Finansielle omkostninger	4	-468.323	-289.285
Årets resultat		-6.563.948	-519.170

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-6.563.948	-519.170
		-6.563.948	-519.170

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		0	16.034.208
Materielle anlægsaktiver	5	0	16.034.208
Tilgodehavende kommanditistindsud	6	1.975.000	1.975.000
Finansielle anlægsaktiver		1.975.000	1.975.000
Anlægsaktiver		1.975.000	18.009.208
Handelsejendomme		11.696.464	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.197.558	1.140.532
Andre tilgodehavender		398.244	45.338
Tilgodehavender		1.595.802	1.185.870
Omsætningsaktiver		13.292.266	1.185.870
Aktiver		15.267.266	19.195.078

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kommanditselskabskapital		1.975.000	1.975.000
Overført resultat		-6.542.961	20.987
Egenkapital	7	-4.567.961	1.995.987
Kreditinstitutter		0	11.673.264
Langfristede gældsforpligtelser	8	0	11.673.264
Kreditinstitutter	8	13.808.174	2.585.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.445	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		754.122	498.270
Anden gæld		5.174.486	2.426.762
Kortfristede gældsforpligtelser		19.835.227	5.525.827
Gældsforpligtelser		19.835.227	17.199.091
Passiver		15.267.266	19.195.078
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet er afhængig af tilførsel af yderligere finansiering i form af kapitalforhøjelse eller anden finansiering i forbindelse med opførsel af ejendomme.

Aktieselskabet CBH har i henhold til det af ledelsen godkendte budget givet tilsagn om, at selskabet er indstillet på at ville tilføre yderligere likviditet til Resenbro K/S i takt med, at opførsel af ejendomme i Resenbro K/S kræver likviditet.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-6.000.000	0
	-6.000.000	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	57.026	54.453
Renteindtægter øvrige	14.378	0
	71.404	54.453
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	30.852	11.902
Andre finansielle omkostninger	437.471	277.383
	468.323	289.285

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	16.034.208
Tilgang i årets løb	1.662.256
Overførsler i årets løb	-17.696.464
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	-6.000.000
Overførsler i årets løb	6.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

	2017 DKK	2016 DKK
6 Tilgodehavende kommanditistindskud		
Resthæftelse - 100 kommanditistindskud á DKK 19.750	1.975.000	1.975.000
	<u>1.975.000</u>	<u>1.975.000</u>

Det forventes at være nødvendigt at opkræve en andel af resthæftelsen hos kommanditisterne i 2018.

7 Egenkapital

	Kommanditsel- skabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.975.000	20.987	1.995.987
Årets resultat	0	-6.563.948	-6.563.948
Egenkapital 31. december	<u>1.975.000</u>	<u>-6.542.961</u>	<u>-4.567.961</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	11.673.264
Langfristet del	0	11.673.264
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	13.808.174	2.585.795
	<u>13.808.174</u>	<u>14.259.059</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 21.425, der giver pant i handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.696.464	16.034.208
---	------------	------------

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er stillet betalingsgarantier på i alt TDKK 1.236.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i selskaberne Domis Holding A/S, Domis K/S, Sylbæk K/S, SFV K/S og Bryg K/S.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Resenbro K/S for 2017 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 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommen. Beregningen af markedsværdi er foretaget med udgangspunkt i en vurdering af dagsværdien på de byggetrætter, som er tilknyttet selskabets grundareal med baggrund i prisindikationen i markedet.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for handelsejendomme omfatter kostpris for byggeomkostninger, lønninger, renter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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