

Ejendomsselskabet Rørholmsgade 6 ApS

Klovtoftvej 31

6230 Rødekro

CVR-nr. 34 60 13 80

Årsrapport 2015

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 1/6 2016

Klaus Helge Jensen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rørholmsgade 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 1. juni 2016

Direktion

Klaus Helge Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rørholmsgade 6 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rørholmsgade 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skærbæk, den 1. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren L. Mikkelsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rørholmsgade 6 ApS Klovtoftvej 31 6230 Rødekro CVR-nr.: 34 60 13 80 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aabenraa
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen Rørholmsgade 6 og dermed beslægtet virksomhed.
Direktion	Klaus Helge Jensen, direktør
Revisor	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Storegade 45A 6780 Skærbæk
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Madevej 13 6200 Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rørholmegade 6 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til udlejning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder huslejeindtægter eksklusiv lejernes omkostningsrefusioner. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den konstateres.

Udlejningsomkostninger

Udlejningsomkostninger indeholder investeringsejendommenes driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, vicevært, skatter og afgifter, administration og forsikringer, der knytter sig til driften af de enkelte udlejningsejendomme.

Omkostningsrefusioner fra lejere af forbrugsafgifter m.v. indregnes i balancen under andre tilgodehavender.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der ikke direkte er tilknyttet den enkelte ejendom, herunder udgifter til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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 m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 Rørholmegade 6 Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50-100 år	25-50 %

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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, således at 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		153.416	134.545
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-100.814</u>	<u>-100.814</u>
Resultat før finansielle poster		52.602	33.731
Finansielle indtægter		702	7.729
Finansielle omkostninger		<u>-290.165</u>	<u>-196.840</u>
Resultat før skat		-236.861	-155.380
Skat af årets resultat	1	<u>52.109</u>	<u>34.237</u>
Årets resultat		<u>-184.752</u>	<u>-121.143</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-184.752</u>	<u>-121.143</u>
		<u>-184.752</u>	<u>-121.143</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2		
Grunde og bygninger		<u>14.173.043</u>	<u>14.273.857</u>
		<u>14.173.043</u>	<u>14.273.857</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.173.043</u>	<u>14.273.857</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.000	10.000
Andre tilgodehavender		16.070	209.011
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.647</u>	<u>0</u>
		<u>40.717</u>	<u>219.011</u>
Likvide beholdninger		<u>537.103</u>	<u>559.915</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>577.820</u>	<u>778.926</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>14.750.863</u></u>	<u><u>15.052.783</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	3		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>6.768.153</u>	<u>6.952.905</u>
Egenkapital i alt		<u>6.848.153</u>	<u>7.032.905</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.076.835</u>	<u>2.128.944</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.076.835</u>	<u>2.128.944</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.322.539</u>	<u>5.361.214</u>
		<u>5.322.539</u>	<u>5.361.214</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		155.000	140.000
Banker		4.207	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		257.997	262.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.040	33.805
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		42.510	26.970
Anden gæld		<u>6.582</u>	<u>66.013</u>
		<u>503.336</u>	<u>529.720</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.825.875</u>	<u>5.890.934</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>14.750.863</u>	<u>15.052.783</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-52.109</u>	<u>-34.237</u>
	<u>-52.109</u>	<u>-34.237</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	<u>14.566.582</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>14.566.582</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	292.725
Årets afskrivninger	<u>100.814</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>393.539</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>14.173.043</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge seneste offentlige vurdering udgør kr. 13.190.000.

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	6.952.905	7.032.905
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-184.752</u>	<u>-184.752</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>6.768.153</u>	<u>6.848.153</u>

Selskabskapitalen består af 160 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.591.371	5.477.539	155.000	4.815.000
	5.591.371	5.477.539	155.000	4.815.000

5 Eventualposter mv.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.478, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 14.173.