



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGEN
VESTRE STATIONSVEJ 18, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2016

Iben Lindhardt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Ringen Vestre Stationsvej 18 5000 Odense C
	CVR-nr.: 35 08 13 13
	Stiftet: 15. marts 1983
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kirsten Grethe Holm Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Ringen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. februar 2016

Direktion

Kirsten Grethe Holm Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Ringen

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Ringen 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

Odense, den 3. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 4.216 t.kr.

Selskabet har i 2015 haft ejendomsforbedringer for 215 t.kr.

Med udgangspunkt i selskabets aktuelle huslejeindtægter og ejendomsudgifter er ejendomskomplekset Munkeleshave opgjort til en markedsværdi på 71.000 t.kr., baseret på ejendommens årlige afkast.

Der er i resultatopgørelsen indtægtsført en værdiregulering af ejendommen på 785 t.kr. og indtægtsført en værdiregulering på prioritetsgælden med 1 t.kr. Kursavance/kursregulering af værdipapirer er indtægtsført med 1.260 tkr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer en moderat stigning i indtjeningen i 2016 før værdiregulering af investeringsejendommene, prioritetsgælden og værdipapirer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Ringen for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Ubebyggede grunde indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på ubebyggede grunde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter obligationer, børsnoterede aktier og investerings-foreningsbeviser. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne acontobetalingen fratrukket afholdte udgifter vedrørende varmeregnskab til i det efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		4.974.464	5.064
Personaleomkostninger.....	1	-790.717	-688
Af- og nedskrivninger.....		-20.209	-9
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		785.328	2.743
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		786	29
DRIFTSRESULTAT.....		4.949.652	7.139
Andre finansielle indtægter.....	2	1.318.910	1.722
Andre finansielle omkostninger.....	3	-714.595	-891
RESULTAT FØR SKAT.....		5.553.967	7.970
Skat af årets resultat.....	4	-1.337.667	-1.894
ÅRETS RESULTAT.....		4.216.300	6.076
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	6.000
Overført resultat.....		216.300	76
I ALT.....		4.216.300	6.076

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde.....		1.704.300	1.704
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		110.294	131
Investeringsjendomme.....		71.000.000	70.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	72.814.594	71.835
Andre værdipapirer.....		4.834.500	7.274
Finansielle anlægsaktiver.....	6	4.834.500	7.274
ANLÆGSAKTIVER.....		77.649.094	79.109
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	16
Andre tilgodehavender.....		251.671	1
Periodeafgrænsningsposter.....		87.514	88
Tilgodehavender.....		339.185	105
Likvide beholdninger.....		178.247	191
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		517.432	296
AKTIVER.....		78.166.526	79.405
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		38.838.550	38.622
Forslag til udbytte.....		4.000.000	6.000
EGENKAPITAL.....	7	43.838.550	45.622
Hensættelse til udskudt skat.....		10.631.396	10.378
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		10.631.396	10.378
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.899.215	19.338
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	18.899.215	19.338
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	437.956	425
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		134.492	46
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		270.872	0
Anden gæld.....	9	3.822.276	3.490
Periodeafgrænsningsposter.....		131.769	106
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.797.365	4.067
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.696.580	23.405
PASSIVER.....		78.166.526	79.405
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	763.050	656	
Pensioner.....	8.100	6	
Omkostninger til social sikring.....	19.567	26	
	790.717	688	
 Andre finansielle indtægter			 2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.318.910	1.722	
	1.318.910	1.722	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Tilknyttede virksomheder.....	0	6	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	714.595	885	
	714.595	891	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.083.797	1.204	
Regulering af udskudt skat.....	253.870	690	
	1.337.667	1.894	
 Materielle anlægsaktiver			 5
	Grunde	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme
Kostpris 1. januar 2015.....	1.704.300	300.799	30.348.289
Tilgang.....	0	0	214.672
Kostpris 31. december 2015.....	1.704.300	300.799	30.562.961
 Opskrivninger 1. januar 2015.....	0	0	39.651.711
Årets opskrivninger	0	0	785.328
Opskrivninger 31. december 2015.....	0	0	40.437.039
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	170.297	0
Årets afskrivninger	0	20.208	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	190.505	0
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	1.704.300	110.294	71.000.000

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	6

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2015.....	3.744.596
Tilgang.....	1.924.680
Afgang.....	-5.624.069
Kostpris 31. december 2015.....	45.207
Opskrivninger 1. januar 2015.....	3.529.554
Årets opskrivninger	1.259.739
Opskrivninger 31. december 2015.....	4.789.293
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	4.834.500

Egenkapital	7
--------------------	----------

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	38.622.250	6.000.000	45.622.250
Betalt udbytte.....			-6.000.000	-6.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		216.300	4.000.000	4.216.300
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.000	38.838.550	4.000.000	43.838.550

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	8
Gæld til realkreditinstitutter...	19.763.064	19.337.171	437.956	17.040.826	
	19.763.064	19.337.171	437.956	17.040.826	

Anden gæld	9
-------------------	----------

Eventualposter mv.	10
---------------------------	-----------

Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse udgør 467.918 kr. (2014: 359 tkr.)

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Munkerishave A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 19.337.171 kr. er der afgivet pant nominelt 20.000.000 kr. i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 71.000.000 kr.