

Royal Centret, Nyborg ApS

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 35 85 12 67



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. februar 2016

Som dirigent:



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Finansielle indtægter	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Anpartskapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13
Nærtstående parter	13

Oplysninger om selskabet

Navn	Royal Centret, Nyborg ApS
Adresse, postnr., by	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr.	35 85 12 67
Stiftet	1. maj 2014
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.boliggruppen.dk
E-mail	mail@boliggruppen.dk
Telefon	65 98 19 80
Direktion	Carsten Skov
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggeri, køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.258.030 mod kr. 2.135.135 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.393.164.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et uændret afkastkrav på 8%, hvilket har medført en positiv værdi regulering på 862 tkr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Royal Centret, Nyborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2016

Direktionen:



Carsten Skov

Til kapitalejerne i Royal Centret, Nyborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Royal Centret, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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

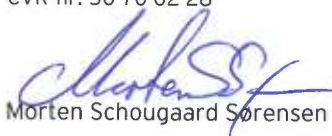
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 4. februar 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 12 mdr. kr.	2014 8 mdr. kr.
Bruttoresultat	917.015	393.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	861.665	2.584.778
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	46.642	-140.725
Resultat af primær drift	1.825.322	2.837.829
² Finansielle indtægter	13.100	0
Finansielle omkostninger	-211.438	-86.174
Resultat før skat	1.626.984	2.751.655
³ Skat af årets resultat	-368.954	-616.520
Årets resultat	1.258.030	2.135.135
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.258.030	2.135.135
	1.258.030	2.135.135

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>12.871.041</u>	<u>11.998.508</u>
⁴ Materielle anlægsaktiver	<u>12.871.041</u>	<u>11.998.508</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.871.041</u>	<u>11.998.508</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	750.000	0
Andre tilgodehavender	<u>18.484</u>	<u>19.332</u>
Tilgodehavender	<u>768.484</u>	<u>19.332</u>
Likvide beholdninger	<u>13.752</u>	<u>178.091</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>782.236</u>	<u>197.423</u>
Aktiver i alt	<u>13.653.277</u>	<u>12.195.931</u>

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	<u>3.393.164</u>	<u>2.135.134</u>
Egenkapital i alt	<u>5.393.164</u>	<u>4.135.134</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>734.039</u>	<u>537.692</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>734.039</u>	<u>537.692</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.682.578	6.005.619
Gæld til banker	828.732	0
Anden gæld	<u>452.656</u>	<u>422.962</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	<u>6.963.966</u>	<u>6.428.581</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	276.399	270.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.387	59.924
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	525.959
Skyldig selskabsskat	172.607	78.828
Anden gæld	<u>92.715</u>	<u>159.380</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>562.108</u>	<u>1.094.524</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.526.074</u>	<u>7.523.105</u>
Passiver i alt	<u>13.653.277</u>	<u>12.195.931</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	2.000.000	2.135.134	4.135.134
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>1.258.030</u>	<u>1.258.030</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>2.000.000</u>	<u>3.393.164</u>	<u>5.393.164</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Royal Centret, Nyborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger omfatter vedligehold, ejendomsskatter, forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forretningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Afkastprocenten for 2015 andrager 8 % (2014: 8 %).

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gæld til kreditinstitutter

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Noter

	2015 12 mdr. kr.	2014 8 mdr. kr.
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.100	0
	<u>13.100</u>	<u>0</u>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	172.607	78.828
Årets regulering af udskudt skat	196.347	537.692
	<u>368.954</u>	<u>616.520</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
(kr.)		Investerings- ejendomme
Kostpris		
Saldo pr. 1/1 2015		9.424.598
Kostpris pr. 31/12 2015		<u>9.424.598</u>
Værdiregulering til dagsværdi		
Saldo pr. 1/1 2015		2.584.778
Årets værdiregulering til dagsværdi		861.665
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015		<u>3.446.443</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015		<u>12.871.041</u>
5. Anpartskapital		
	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:		
Saldo primo	2.000.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	1.950.000
Saldo ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 4.434 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

Selskabets anden langfristede gæld består af deposita og forudbetalt leje vedrørende udlejningsejendomme.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.959 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.871 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 829 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.871 t.kr.

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarica Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

9. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
BoligGruppen Fyn A/S	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M