

# **Redoffice Scan Office Ejendomme ApS**

**Glentevej 14, 6705 Esbjerg Ø**

**CVR-nr. 37 34 71 75**

## **Årsrapport**

**4. januar - 31. august 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2016.

---

**Finn Viggo Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 4. januar - 31. august 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 4. januar - 31. august 2016 for Redoffice Scan Office Ejendomme 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. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. januar - 31. august 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg Ø, den 4. november 2016

### **Direktion**

Finn Viggo Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Til kapitalejerne i Redoffice Scan Office Ejendomme ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Redoffice Scan Office Ejendomme ApS for regnskabsåret 4. januar - 31. august 2016, 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 påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. januar - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fjerritslev, den 4. november 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Beer Møller  
statsautoriseret revisor

Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Redoffice Scan Office Ejendomme ApS Glentevej 14 6705 Esbjerg Ø
	CVR-nr.: 37 34 71 75
	Stiftet: 4. januar 2016
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 4. januar 2016 - 31. august 2016 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Finn Viggo Nielsen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Redoffice Scan Office Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### 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.

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 samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Redoffice Scan Office Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	4/1 2016 - 31/8 2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>100.878</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.400
<b>Driftsresultat</b>	<b>82.478</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-102.589
<b>Resultat før skat</b>	<b>-20.111</b>
2 Skat af årets resultat	1.675
<b>Årets resultat</b>	<b>-18.436</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-18.436
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-18.436</b>

**Balance**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	31/8 2016 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	3.306.310
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.306.310</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.306.310</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	15.446
Andre tilgodehavender	324.696
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.594</u>
Tilgodehavender i alt	<u>360.736</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>360.736</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.667.046</b></u>

**Balance**


---

<u>Note</u>	31/8 2016 kr.
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	100.000
4 Overført resultat	-18.436
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>81.564</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	13.771
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.771</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Ansvarlig lånekapital	500.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.821.119
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.321.119
5 Kortfristet del af langfristet gæld	88.881
Gæld til pengeinstitutter	690.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser	166.133
Gæld til tilknyttede virksomheder	73.758
Anden gæld	202.271
Periodeafgrænsningsposter	28.779
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.250.592
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.571.711</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.667.046</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>7 Eventualposter</b>	

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

4/1 2016  
- 31/8 2016  
kr.

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-15.446
Årets regulering af udskudt skat	13.771
	<b>-1.675</b>

31/8 2016  
kr.

### 3. Virksomhedskapital

Indskudt kapital ved stiftelse	100.000
	<b>100.000</b>

### 4. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	-18.436
	<b>-18.436</b>

### 5. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/8 2016 kr.	Gæld i alt 3/1 2016 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	88.881	1.497.438	1.910.000	0
	<b>88.881</b>	<b>1.497.438</b>	<b>2.410.000</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.910 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2016 udgør 3.306 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 690 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jemeka 2 ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Den samlede hæftelse fremgår af årsrapporten for Jemeka 2 ApS.