



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Baggersgade 9
5800 Nyborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Rånokken Nyborg ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 30. maj _____ 20__14__

Karl Georg Hansen
dirigent

CVR-nr. 24 22 85 76
380191 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Rånokken Nyborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 30. maj 2014
Direktion:

Karl Georg Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Rånokken Nyborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Rånokken Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 30. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Rånokken Nyborg ApS
Harevænget 152
5800 Nyborg
CVR-nr.: 24 22 85 76
Stiftet: 1. juli 1999
Hjemstedskommune: Nyborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Karl Georg Hansen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Baggersgade 9
5800 Nyborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2014 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rånokken Nyborg ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Selskabet har med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen og andre eksterne omkostninger i posten "bruttoresultat".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til ydelsen fra lejer. Der sker ikke indregning af tomgangsleje.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration m.m.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel samt installationer måles ved første indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages linære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel	5 år
Installationer	7 år

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets investering i udlejningsejendomme er opskrevet, da de betragtes som investering. Ejendommene er målt til dagsværdien, der er fastlagt efter et forsigtigt krav til ejendommens afkastprocenter. Afkastet beregnes med udgangspunkt i fuld udlejning fratrukket driftsudgifter til vedligeholdelse, skat m.v., og afkastet kapitaliseres herefter med de for ejendommene fastsatte afkastkrav, der er fastsat til at udgøre 6%.

Opskrivning af ejendomme er, jf. ÅRL §37, bogført direkte under øvrige reserver på egenkapitalen, og udskudt skat bogført direkte under hensættelser til udskudt skat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter i form af indgåelse aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr.

Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen indregnes under andre tilgodehavender eller kortfristede gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttoresultat		844.947	699.523
Personaleomkostninger	2	-24.000	-42.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-23.419	-20.214
Resultat af primær drift		797.528	637.309
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		130.968	54.185
Driftstilskud moderselskab		0	1.000.000
Finansielle indtægter		16.000	48.002
Finansielle omkostninger		-515.071	-509.460
Resultat før skat		429.425	1.230.036
Beregnet skat	3	-120.399	-44.600
Årets resultat		309.026	1.185.436
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		309.026	1.185.436

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Ejendomme		14.398.037	14.398.037
Installationer		76.564	53.036
		<u>14.474.601</u>	<u>14.451.073</u>
Finansielle anlægsaktiver	5		
Kapitalandele		540.475	409.507
Anlægsaktiver i alt		<u>15.015.076</u>	<u>14.860.580</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.013	1.013
Andre tilgodehavender		64.000	48.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	14.906
		<u>65.013</u>	<u>63.919</u>
Likvide beholdninger		<u>202.473</u>	<u>204.008</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>267.486</u>	<u>267.927</u>
AKTIVER I ALT		<u>15.282.562</u>	<u>15.128.507</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Opskrivninger		1.032.277	992.575
Overført resultat		1.850.446	1.130.362
Egenkapital i alt		<u>3.007.723</u>	<u>2.247.937</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>252.801</u>	<u>35.085</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.019.845</u>	<u>8.435.920</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		413.994	409.680
Kreditinstitutter		504.065	471.242
Deposita		385.061	390.097
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.321.819	1.239.739
Anden gæld		114.342	87.818
Finansielle kontrakter		<u>1.262.912</u>	<u>1.810.989</u>
		<u>4.002.193</u>	<u>4.409.565</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.022.038</u>	<u>12.845.485</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.282.562</u>	<u>15.128.507</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabet formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt at drive handel med værdipapirer, fonds og valutaterminsforretninger af enhver art og næring indenfor finansiell virksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Personaleomkostninger		
Gager	<u>24.000</u>	<u>42.000</u>
3 Beregnet skat		
Sambeskatningsbidrag	<u>120.399</u>	<u>44.600</u>
Specificeres således:		
Sambeskatningsbidrag	0	-14.906
Ændring udskudt skat	217.716	-77.867
Heraf regulering vedrørende opskrivningshenlæggelse	39.702	0
Skat af værdiregulering finansielle instrumenter	<u>-137.019</u>	<u>137.373</u>
	<u>120.399</u>	<u>44.600</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Ejen- domme	Instal- lationer	Drifts- midler	I alt
Kostpris 1. januar 2013	13.074.604	292.334	59.090	13.426.028
Årets tilgang	0	46.947	0	46.947
Årets afgang	0	0	-34.090	-34.090
Kostpris 31. december 2013	13.074.604	339.281	25.000	13.438.885
Opskrivninger 1. januar 2013	1.323.433	0	0	1.323.433
Afskrivninger 1. januar 2013	0	239.298	59.090	298.388
Årets afgang	0	0	-34.090	-34.090
Årets afskrivninger	0	23.419	0	23.419
Afskrivninger 31. december 2013	0	262.717	25.000	287.717
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	14.398.037	76.564	0	14.474.601
Afskrives over		7 år	5 år	

	2013	2012
Ejendomsvurdering:		
Knudshovedvej 4-6	7.850.000	7.850.000
Knudshovedvej 15 A	7.050.000	7.050.000
Knudshovedvej 21	460.000	460.000
Adelgade 8	1.000.000	1.000.000
Dronningensvej 2	1.000.000	1.000.000
	17.360.000	17.360.000

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kodif Avedøre Holme I ApS	K/S Difko Avedøre Holme I	Ansvarlig lånekapital K/S Difko Avedøre Holme I	I alt
Kostpris 1. januar 2013	12.500	337.500	200.000	550.000
Værdireguleringer 1. januar 2013	0	-140.493	0	-140.493
Årets resultatandel	0	130.968	0	130.968
Værdireguleringer 31. december 2013	0	-9.525	0	-9.525
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	12.500	327.975	200.000	540.475

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	992.575	1.130.362	2.247.937
Værdiregulering af finansielle instrumenter	0	0	548.077	548.077
- heraf skat	0	0	-137.019	-137.019
Overført, jf. resultatdisponering	0	39.702	309.026	348.728
Egenkapital 31. december 2013	125.000	1.032.277	1.850.446	3.007.723

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Nykredit EURO, Knudshovedvej	4.269.505	4.052.561	218.313	3.834.248	2.953.161
Nykredit EURO, Knudshovedvej	1.605.529	1.523.948	82.095	1.441.853	1.110.523
Nykredit, Knudshovedvej	1.587.136	1.502.822	84.664	1.418.159	1.076.562
Nordea Kredit, Dronningensvej	847.430	818.507	28.922	789.585	673.897
Nordea Kredit, Adelgade	536.000	536.000	0	536.000	536.000
	8.845.600	8.433.838	413.994	8.019.845	6.350.143

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualposter

Indskudskapital i K/S Difko Avedøre-Holme I i alt 145.000 kr.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med Nordstjernen, Nyborg ApS og Neptun Holding, Nyborg ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatte på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit er der tinglyst pantebrev på 1.742.000 kr. og 295.100 EUR med pant i ejendommen Knudshovedvej 4, Nyborg samt pantebrev på 773.300 EUR med pant i ejendommen Knudshovedvej 21 og Knudshovedvej 15A, Nyborg.

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der tinglyst pantebrev på 536.000 kr. med pant i ejerlejlighed Adelgade 8, ejerlejlighed 14, Nyborg.

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der tinglyst pantebrev på 895.000 Kr. med pant i ejerlejlighed Dronningensvej 2, ejerlejlighed 20, Nyborg.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea er der tinglyst pantebrev på 4.600.000 kr. med pant i ejendommen Knudshovedvej 4, Nyborg samt pantebrev på 9.000.000 kr. med pant i ejendommen Knudshovedvej 21, Nyborg og Knudshovedvej 15A, Nyborg.

Til sikkerhed for driftskredit i K/S Avedøre-Holme er der afgivet kautionsforpligtelse med kreditmaksimum på 3.000.000 Kr.

10 Ejerforhold

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

Neptun Holding, Nyborg ApS
Harevænget 152
5800 Nyborg