

REALIA EJENDOMME A/S

Årsrapport

1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/02/2015

Søren Stensdal

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	REALIA EJENDOMME A/S Lyskær 13A 2730 Herlev Telefonnummer: 72488884 e-mailadresse: info@realia.dk CVR-nr: 26431344 Regnskabsår: 01/10/2013 - 30/09/2014
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V DK Danmark
Revisor	BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 32895468 P-enhed: 1016042087

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 for Realia Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 09/02/2015

Direktion

Stig Wadmann

Bestyrelse

Kim Sørensen

Søren Stensdal

Stig Wadmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i REALIA EJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for REALIA EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 handlinger 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. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aalborg, 09/02/2015

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Realia Ejendomme A/S' hovedaktivitet er at drive virksomhed i ind- og udland med ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastprocent og nettoleje for eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære aktiviteter i regnskabsåret har været udlejning af investeringsejendomme, dels direkte ejede og i datterselskabet K/S Realia Rødovre.

Årets resultat er præget af nedskrivninger på investeringsejendomme, såvel i selskabet som i datterselskabet K/S Realia Rødovre.

Ledelsen finder, under de nuværende forhold på ejendomsmarkedet, årets resultat utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år vedrørende indregning af gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme.

Tidligere blev al gæld indregnet til amortiseret kostpris, hvilket ændres til, at gældsforpligtelserne til finansiering af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

For regnskabsåret 2013/14 betyder ændringen, at årets resultat reduceres med t.DKK 378. For sammenligningstallene for 2012/13 betyder ændringen, at årets resultat forøges med t.DKK 152.

Ændringen betyder ligeledes, at egenkapitalen pr. 30.09.14 reduceres med t.DKK 9.144 og pr. 30.09.13 med t.DKK 8.766.

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der frem-kommer inden det interne årsregnskab aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Her i indregnes omkostninger til salg, lokale og administration m.v.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skatter

Årets aktuelle skatter, sambeskatningsbidrag og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation ved vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Dattervirksomhedernes og de associerede virksomheders resultat indregnes i resultatopgørelsen forholdsmæssigt til de andele, der svarer til kapitalandelene.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2013 - 30. sep 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		5.492.125	5.757.847
Personaleomkostninger	1	-3.134.002	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-86.564	0
Resultat af ordinær primær drift		2.271.559	5.757.847
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.121.440	910.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-663.132	171.968
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-3.751.903	4.868.875
Andre finansielle indtægter	2	406.812	989.337
Øvrige finansielle omkostninger	3	-2.474.652	-1.811.099
Ordinært resultat før skat		-7.332.756	10.886.928
Ekstraordinært resultat før skat		-7.332.756	10.886.928
Skat af årets resultat	4	1.527.713	-997.841
Årets resultat		-5.805.043	9.889.087
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.805.043	9.889.087
I alt		-5.805.043	9.889.087

Balance 30. september 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Erhvervede licenser		10.467	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		10.467	0
Grunde og bygninger		95.630.000	96.970.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		309.033	0
Materielle anlægsaktiver i alt		95.939.033	96.970.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	0	0
Anlægsaktiver i alt		95.949.500	96.970.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.009.202	29.676
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.761.653	12.390.293
Andre tilgodehavender		8.148	69.377
Periodeafgrænsningsposter		141.089	134.622
Tilgodehavender i alt		9.920.092	12.623.968
Likvide beholdninger		699.532	696.891
Omsætningsaktiver i alt		10.619.624	13.320.859
Aktiver i alt		106.569.124	110.290.859

Balance 30. september 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		750.000	750.000
Overført resultat		34.423.594	40.228.637
Egenkapital i alt	6	35.173.594	40.978.637
Hensættelse til udskudt skat		9.693.075	11.220.788
Andre hensatte forpligtelser		6.631.712	2.879.810
Hensatte forpligtelser i alt		16.324.787	14.100.598
Gæld til realkreditinstitutter		23.490.530	23.940.815
Anden gæld		2.367.105	1.768.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	25.857.635	25.709.065
Gæld til realkreditinstitutter		1.513.418	1.502.005
Gæld til banker		22.743.950	23.749.965
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.489.383	94.135
Skyldig selskabsskat		0	766.766
Anden gæld		3.465.084	3.389.688
Periodeafgrænsningsposter		1.273	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		29.213.108	29.502.559
Gældsforpligtelser i alt		55.070.743	55.211.624
Passiver i alt		106.569.124	110.290.859

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
Løn og gager	-2.993.174	0
Pensionsbidrag	-100.991	0
Andre omkostninger til social sikring	-24.297	0
Personaleomkostninger i øvrigt	-15.540	0
I alt	-3.134.002	0
Gennemsnitligt antal medarbejdere	4	0

2. Andre finansielle indtægter

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
Øvrige finansielle indtægter	95	18
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	406.717	989.319
I alt	406.812	989.337

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	2.474.652	1.811.099
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
I alt	2.474.652	1.811.099

4. Skat af årets resultat

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
Skat af årets resultat	0	766.766
Regulering af udskudt skat	-1.527.713	231.075
I alt	-1.527.713	997.841

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Realia Rødovre, København	100%	-3.751.903	-6.631.712

6. Egenkapital i alt

	Registreret kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Saldo primo	750.000	40.228.637	40.978.637
Årets resultat	0	-5.805.043	-5.805.043
Egenkapital ultimo	750.000	34.423.594	35.173.594

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	30.09.14 DKK	30.09.13 DKK
Andel af den langfristede gældsforpligtelse, der forfalder efter 5 år	15.402.250	17.626.996

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 25.004 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.470.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 25.000, der giver pant i to af selskabets investeringsejendomme. Ejendommene står indregnet til t.DKK 61.160. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er deponeret skadesløsbreve for i alt t.DKK 23.000 i en af selskabets faste ejendomme. Ejendommen står indregnet til t.DKK 17.070.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret likvide beholdninger t.DKK 697.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

ASGAARD GROUP A/S, Lyskær 13A, 2., 2730 Herlev

Nærtstående parter

Nedenstående anses for nærtstående parter til virksomheden:

ASGAARD GROUP A/S (modervirksomhed)

Stensdal Group A/S med tilknyttede virksomheder (ultimativ modervirksomhed)

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: ASGAARD GROUP A/S, Lyskær 13A, 2., 2730 Herlev, CVR.nr. 4431 8415.

10. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

	30.09.14	30.09.13
	DKK	DKK
Udskudt skat primo	11.220.788	13.963.392
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-2.972.679
Korrektion primo (sambeskatning)	0	0
Regulering af årets udskudte skat	-1.527.713	231.075
Udskudt skat ultimo	<u>9.693.075</u>	<u>11.220.788</u>