

# Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS

CVR 10 10 73 18

## ÅRSRAPPORT

For perioden 1/1 - 31/12 2015

13. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,  
afholdt den 11/5 - 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Anders Gaba

## Indhold

Selskabsoplysninger .....	Side	3
Ledelsespåtegning .....	Side	4
Den uafhængige revisors påtegning .....	Side	5
Ledelsesberetning .....	Side	6
Anvendt regnskabspraksis .....	Side	7
Resultatopgørelse for året 2015 .....	Side	9
Balance pr. 31. december 2015 .....	Side	10
Noter .....	Side	11

## Selskabsoplysninger

Navn	Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS
Adresse	c/o Fynske Bank Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
Telefon	62 17 65 51 / 62 21 33 22
CVR	10 10 73 18
Stiftelsesdato	02.01.2003
Hjemsted	Svendborg Kommune
Direktion	Arne Knudsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198 5700 Svendborg
Regnskabsperiode	01.01.2015 - 31.12.2015

## Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rudkøbing II 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 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. maj 2016.

Direktion:

  
Arne Knudsen

## Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS.

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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.

### 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.

Svendborg, den 11. maj 2016.

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
cvr-nr. 30 70 02 28



Kenneth Skov Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har i 2015 bestået i drift af erhvervsejendommen Havnepladsen 5, 5900 Rudkøbing.

Årets resultat udgør kr. 435.680, hvilket anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

### Det kommende år:

Selskabet forventer et resultat på niveau med 2015 for det kommende år.

## Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 125.000, som ejes 100% af Fonden for Fynske Bank, c/o Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har tidligere indregnet forslag til udbytte som gældsforpligtelse.

Denne praksis er ændret således at foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Praksisændringen har påvirket egenkapitalen pr. 31. december 2015 positivt med 436 t.kr.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investering i udlejningsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres ud fra aktuelle markedsdata på baggrund af en afkastmodel, hvori ejendommens lejeindtægt, driftsomkostninger herunder administration og vedligeholdelse indgår. Afkastet kapitaliseres med det for ejendommen fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

## 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet indgår i sambeskatning med administrationselskabet.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.



**Resultatopgørelse 1/1 - 31/12-2015**

	Note	2015	2014
<b>Bruttoresultat .....</b>		863.794	843.612
<b>Finansielle omkostninger .....</b>		<u>-300.344</u>	<u>-342.685</u>
<b>Resultat før skat .....</b>		563.450	500.927
<b>Skat af årets resultat .....</b>	1	<u>-127.770</u>	<u>-114.993</u>
<b>Årets resultat .....</b>		<u>435.680</u>	<u>385.934</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Udbytte til anpartshaver .....</b>		435.680	385.934
<b>Overføres til næste år .....</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>I alt anvendt .....</b>		<u>435.680</u>	<u>385.934</u>

**Balance pr. 31/12-2015**

	Note	2015	2014
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>			
Investeringsejendomme .....	2	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<u><b>10.500.000</b></u>	<u><b>10.500.000</b></u>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<u><b>10.500.000</b></u>	<u><b>10.500.000</b></u>
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Anpartskapital .....	3	125.000	125.000
Overført til næste år .....		525.364	525.364
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		435.680	385.934
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<u><b>1.086.044</b></u>	<u><b>1.036.298</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>			
Udskudt skat .....	4	<u>1.231.095</u>	<u>1.163.035</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Gæld til pengeinstitutter .....		7.628.876	7.807.181
Mellemregning administrationselskab.....		106.643	46.933
Anden gæld .....		447.342	446.553
<b>Kortfristet gæld i alt .....</b>		<u><b>8.182.861</b></u>	<u><b>8.300.667</b></u>
<b>Gæld i alt.....</b>		<u><b>8.182.861</b></u>	<u><b>8.300.667</b></u>
<b>Passiver i alt .....</b>		<u><b>10.500.000</b></u>	<u><b>10.500.000</b></u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

## Noter og specifikationer

	2015	2014
<b>Note nr.</b>		
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat:</b>	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	59.710
	Regulering af udskudt skat .....	68.060
		127.770
		46.933
		68.060
		114.993
<b>2</b>	<b>Investeringsjendomme:</b>	
	Anskaffelsespris primo .....	8.580.505
	Anskaffelsespris ultimo .....	8.580.505
		8.580.505
	Opskrivning primo .....	1.919.495
	Opskrivning i året.....	0
	Opskrivning ultimo .....	1.919.495
		1.919.495
	Bogført værdi ultimo .....	10.500.000
		10.500.000
	Seneste offentlige ejendomsvurdering .....	4.950.000
		4.950.000
<b>3</b>	<b>Egenkapital:</b>	
	Anpartskapital primo .....	125.000
	Anpartskapital ultimo .....	125.000
		125.000
	Overført resultat primo .....	525.364
	Andel af årets resultat, jvf. overskudsdisp. ....	0
	Overført resultat ultimo .....	525.364
		525.364
	Foreslået udbytte primo .....	385.934
	Udloddet udbytte .....	-385.934
	Andel af årets resultat, jvf. overskudsdisp. ....	435.680
	Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	435.680
		385.934
	Egenkapital i alt .....	1.086.044
		1.036.298
<b>4</b>	<b>Udskudt skat:</b>	
	Investeringsjendomme.....	1.231.095
		1.231.095
		1.163.035
		1.163.035
<b>5</b>	<b>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</b>	
	Selskabet indgår i sambeskatning med Investeringselskabet Punkthuset ApS, Ejendomsselskabet Finlandsvej, Svendborg ApS og Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.	