

RR BYG ApS

Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/06/2017

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RR BYG ApS
Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

CVR-nr: 26093899
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Handelsbanken A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for RR Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 14/02/2017

Direktion

Joakim Roy Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RR BYG ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RR BYG ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, 14/02/2017

Carsten Thomsen
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse og administration af egne ejendomme samt investering i selskaber inden for boligudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på kr. 2.265.851. Balancen pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.327.944. Vi anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Resultatet i associerede selskaber indregnes i resultatopgørelsen.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTOFORTJENESTE:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor lejen er forfalden.

Balance

EJENDOMME:

Ejendommene værdiansættes til anskaffelsesværdi. Der foretages værdiregulering af ejendommene, såfremt nettoafkast ikke giver en forrentning på 6%.

Låneomkostninger og renteudgifter i byggeperioden afskrives over lånets løbetid på 20 år.

Tilslutningsafgifter indregnes i anskaffelsessummen og afskrives over 5 år.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Associerede selskaber indregnes i balancen til selskabernes indre værdi.

ASSOCIEREDE SELSKABER:

Resultat i associerede selskaber indregnes i resultatopgørelsen.

Associerede selskaber indregnes i balancen til selskabets indre værdi.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi. Der er afsat tab på tilgodehavender for lejemål.

PRIORITETSLÅN:

Prioritetslån er optaget til pantebrevsrestgælden.

ANDEN GÆLD:

Anden gæld er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT: Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

KONCERNGOODWILL:

Goodwill værdiansættes til anskaffelsesværdi med fradrag af afskrivninger.

Goodwill afskrives lineært over 10 år.
Goodwill er afskrevet i 2015.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	2.940.606	2.614.954
Bruttoresultat		2.940.606	2.614.954
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.338.897	4.177.169
Personaleomkostninger	2	-518.564	-437.710
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-1.552.908	-1.509.718
Resultat af ordinær primær drift		5.208.031	4.844.695
Andre finansielle indtægter		11.950	11.858
Øvrige finansielle omkostninger		-2.274.335	-2.013.395
Ordinært resultat før skat		2.945.646	2.843.158
Skat af årets resultat	4	-679.795	-730.921
Årets resultat		2.265.851	2.112.237
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.073.779	-171.938
Overført resultat		692.072	2.084.175
I alt		2.265.851	2.112.237

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		76.416.785	77.848.343
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		429.365	514.154
Materielle anlægsaktiver i alt		76.846.150	78.362.497
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.216.401	6.143.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.376.566	2.534.614
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	9.592.967	8.677.614
Anlægsaktiver i alt		86.439.117	87.040.111
Andre tilgodehavender		1.141.080	1.074.516
Periodeafgrænsningsposter		86.766	26.354
Tilgodehavender i alt		1.227.846	1.100.870
Likvide beholdninger		1.699.999	400.000
Omsætningsaktiver i alt		2.927.845	1.500.870
Aktiver i alt		89.366.962	88.540.981

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		6.966.401	5.892.622
Overført resultat		3.661.543	2.969.471
Forslag til udbytte		500.000	100.000
Egenkapital i alt		11.327.944	9.162.093
Hensættelse til udskudt skat		320.000	505.000
Hensatte forpligtelser i alt		320.000	505.000
Gæld til realkreditinstitutter		50.212.567	50.551.734
Gæld til banker		1.768.231	2.655.129
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.215.000	6.715.000
Ansvarlig lånekapital		11.750.000	11.750.000
Deposita		1.650.027	1.647.071
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	70.595.825	73.318.934
Gæld til realkreditinstitutter		1.167.200	1.815.800
Gæld til banker		1.942.348	1.890.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.013.645	1.848.206
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.123.193	5.554.954
Gældsforpligtelser i alt		77.719.018	78.873.888
Passiver i alt		89.366.962	88.540.981

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	5.892.622	2.969.471	100.000	9.162.093
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	1.073.779	692.072	500.000	2.265.851
Egenkapital, ultimo	200.000	6.966.401	3.661.543	500.000	11.327.944

Vera Invest ApS, Frederikssund ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2016 kr.	2015 tkr.
Overskud R 156 ApS	421.082	366
Afskrivning goodwill	0	-201
Overskud JR Bolig ApS	2.145.552	2.067
Resultat Götzsche & Rasmussen I/S	373.972	383
	<u>2.940.606</u>	<u>2.615</u>

2. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 tkr.
Lønninger	512.036	431
Andre udgifter til social sikring	6.528	7
	<u>518.564</u>	<u>438</u>

Selskabet har 2 ansatte.

3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 tkr.
Leasing	11.123	0
Inventar u/kr. 12.500	7.138	36
Grunde og bygninger	1.431.558	1.434
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	103.089	40
	<u>1.552.908</u>	<u>1.510</u>

4. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 199.095 i selskabsskat.

	2016	2015
	kr.	tkr.
Skat i datterselskaber	599.700	603
Skat af årets indkomst	286.000	220
Regulering tidligere år	-20.905	-2
Udskudt skat	-185.000	-90
	<u>679.795</u>	<u>731</u>

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2016	2015
	kr.	tkr.
JR Bolig ApS, Frederikssund	6.102.820	5.053
R 156 ApS, Frederikssund	1.113.581	1.090
Götzsche & Rasmussen I/S - 50%	2.376.566	2.432
Bygmestre ApS - ansvarlig indskudskapital	0	103
	<u>9.592.967</u>	<u>8.678</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Ansvarlig lånekapital:

Der er stillet ansvarlig lånekapital på kr. 11.750.000 til rådighed for selskabet til 31. marts 2019.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring over for øvrige kreditorer.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for bankengagement er der indlagt følgende:

Ejerpantebreve:

Kr. 9 mio. i Ejendommen Nygade 20 samt Østergade 30, Frederikssund

Kr. 1.2 mio. i Ejerlejlighed Ordrupvej 112 B, Charlottenlund

Kr. 2.5 mio. i Ejendommen Roskildevej 38, Frederikssund

Kr. 9.485.535 i Ejendommen Nygade 20, Frederikssund

Løsøre pantebrev:

Kr. 450.000 i 2 biler.

Til sikkerhed for anden gæld er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev:

Kr. 13 mio. i Jernbanegade 14, Frederikssund.

Til sikkerhed for realkredit er der indlagt følgende sikkerheder:

Pantebreve:

Kr. 56.2 mio. i alt i Ejendommene.

Øvrige forpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber og moderselskab. Selskabet kan ifalde hæftelse for selskabs- og udbytteskat.