

# **RT EJENDOMME ApS**

Overholm 5-7  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

**02/11/2016**

---

**Bjarne Winther**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

RT EJENDOMME ApS

Overholm 5-7

8700 Horsens

CVR-nr: 28102003

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for RT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 09/09/2016

## Direktion

Bjarne Winther  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RT EJENDOMME ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RT EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, 09/09/2016

Regnar Staugaard  
statsautoriseret revisor  
REGNAR STAUGAARD  
CVR: 75976410

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Virksomheden har aflagt årsrapporten under henvisning til årsregnskabslovens § 78 a, som omhandler muligheden for mellemstore dattervirksomheder at vælge at aflægge årsrapport efter årsregnskabslovens bestemmelser i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for RT ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke sket ændringer i anvendt regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelser ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Som målevaluta benyttes danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende driften af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, salg,

reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostningerne er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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 på genkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening,

eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for den 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.952.124</b>	<b>1.983.386</b>
Personaleomkostninger .....	1	424.567	271.976
Lønninger .....		-420.000	-265.299
Andre omkostninger til social sikring .....		-4.567	-6.677
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-62.320	-62.320
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.465.237</b>	<b>1.649.090</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.700.000	-13.519.915
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	-61.039
Øvrige finansielle omkostninger .....		-581.155	-1.048.275
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.584.082</b>	<b>-12.980.139</b>
Skat af årets resultat .....		-2.553.144	2.930.505
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.030.938</b>	<b>-10.049.634</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.030.938	-10.049.634
<b>I alt .....</b>		<b>3.030.938</b>	<b>-10.049.634</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		37.369.131	33.735.375
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		110.772	173.092
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>37.479.903</b>	<b>33.908.467</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>37.479.903</b>	<b>33.908.467</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	309.473
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>309.473</b>
Likvide beholdninger .....		271.236	29.739
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>271.236</b>	<b>339.212</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>37.751.139</b>	<b>34.247.679</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	500.000	500.000
Overført resultat .....		1.807.277	-1.223.661
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.307.277</b>	<b>-723.661</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.219.745	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.219.745</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		13.564.070	13.854.546
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		735.000	735.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		12.182.997	5.710.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		5.400.000	5.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>31.882.067</b>	<b>25.799.546</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		669.200	669.200
Gæld til banker .....		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	5.077.996
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	2.000.000
Skyldig selskabsskat .....		23.926	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		631.738	1.407.410
Periodeafgrænsningsposter .....		17.186	17.188
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.342.050</b>	<b>9.171.794</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>33.224.117</b>	<b>34.971.340</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>37.751.139</b>	<b>34.247.679</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	420.000	265.299
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	6.331	6.677
	<u>426.331</u>	<u>271.926</u>

## 2. Registreret kapital mv.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 30.06.16	500.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<u><b>500.000</b></u>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentlige aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

INGEN KENDTE

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.233 tkr., er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 37.369 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på ialt kr. 7.388 t.kr, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 37.369 tkr.