

# **EJENDOMMEN RUDE HAVVEJ 15 B I/S**

Rude Havvej 15  
8300 Odder

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/06/2016**

---

**Leif Møller**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om review .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMMEN RUDE HAVVEJ 15 B I/S  
Rude Havvej 15  
8300 Odder

Telefonnummer: 86545100

CVR-nr: 28676727

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Ringkjøbing Landbobank

**Revisor** REVISION 2 A/S  
Vestre Kongevej 4-6  
8260 Viby J  
DK Danmark

CVR-nr: 16968137

P-enhed: 1001194251

# Ledespåtegning

Vi aflægger hermed årsrapport for 2015 for virksomheden Ejendommen Rude Havvej 15B I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Odder, den 08/06/2016

## Direktion

Leif Møller

Kim Kjærsgaard Frandsen

# Den uafhængige revisors erklæring om review

Til interessenterne i Ejendommen Rude Havvej 15B I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Rude Havvej 15B I/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Virksomhedens ledelse 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, 08/06/2016

Knud-Erik Nielsen  
Registeret revisor, FSR - danske revisorer  
REVISION 2 A/S  
CVR: 16968137

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er drift af virksomheden Ejendommen Rude Havvej 15B I/S beliggende Rude Havvej 15B, 8300 Odder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret 2015 ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Rude Havvej 15B I/S for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Salg af varer indregnes som nettoomsætning, når varen er solgt og leveret (salgsmetoden). Salgsværdien af det i året udførte arbejde indregnes som nettoomsætning, når arbejdet er udført (produktionsmetoden).

### Variable omkostninger

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udførelsen af periodens arbejde/produktion.

### Administrationsomkostninger

Heri indgår omkostninger til kontoromkostninger m.v.

### Personaleomkostninger

Der indregnes ikke vederlag til virksomhedens indehavere.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, modtaget udbytte samt kursgevinster på obligationer og aktier.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages skattemæssige afskrivninger med 25% pr. år. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

Investeringsejendomme (der afskrives ikke på ejendommene)

Brugstid -

Scrapværdi 4.900.000 kr.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid 25%

Scrapværdi 0 kr.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte knyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Investeringsjendommen Rude Havvej 15B er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er der anvendt en nettoforrentning på 5,5%.

Aktiver med en kostpris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi. Tilgodehavender nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Egenkapital**

Udtrykker ejerens indestående i virksomheden, opgjort som forskellen mellem virksomhedens indregnede aktiver og forpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld.



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>328.022</b>	<b>321.330</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-5.882	-5.882
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>322.140</b>	<b>315.448</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-217.434	-239.850
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>104.706</b>	<b>75.598</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>104.706</b>	<b>75.598</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		104.706	75.598
<b>I alt .....</b>		<b>104.706</b>	<b>75.598</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsjendomme .....		4.900.000	4.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		5.883	11.765
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.905.883</b>	<b>4.911.765</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.905.883</b>	<b>4.911.765</b>
Likvide beholdninger .....		3.841	156
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.841</b>	<b>156</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.909.724</b>	<b>4.911.921</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	709.634	317.019
Indbetalt registreret kapital mv. ....			317.019
Overført resultat .....		104.706	75.598
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>814.340</b>	<b>709.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.043.939	4.148.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.043.939</b>	<b>4.148.000</b>
Gæld til banker .....			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.000	14.157
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		45.445	40.128
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.445</b>	<b>54.285</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.095.384</b>	<b>4.202.285</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.909.724</b>	<b>4.911.921</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

### Finansielle omkostninger

Renteudgifter 656 kr.

Gebyrer mv. 693 kr.

Renter, lån 216.085

**Finansielle omkostninger i alt 217.434 kr.**

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.784.650	110.352
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.784.650</b>	<b>110.352</b>
Opskrivninger primo	1.115.350	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.115.350</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-98.587
Årets afskrivning	0	-5.882
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-104.469</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.900.000</b>	<b>5.883</b>

### 3. Registreret kapital mv.

	<b>kr.</b>
<b>Leif Møller Registeret Revisionsanpartsselskab</b>	
Egenkapital, primo	354.817
Årets indskud kontant	0
<b>Egenkapital Leif Møller Registeret Revisionsanpartsselskab i alt</b>	<b>354.817</b>
<b>KKF Holding ApS</b>	
Egenkapital, primo	354.817
Årets indskud kontant	0
<b>Egenkapital KKF Holding ApS i alt</b>	<b>354.817</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>709.634</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Eventualposter m.v.

Ingen.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter m.v. er der deponeret:

Nom. 1.510.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 141 Odder by, Odder

Nom. 1.000.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 141 Odder by, Odder

Nom. 700.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 141 Odder by, Odder