

RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS

Håndværkervej 1
4160 Herlufmagle

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/12/2016

Jens-Henrik Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS Håndværkervej 1 4160 Herlufmagle Telefonnummer: 55506070 Fax: 55501298 CVR-nr: 28855877 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Sydbank Axeltorv 4 4700 Næstved
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Toldbuen 1 4700 Næstved DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016976217

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Rørby Johansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlufmagle, den 12/12/2016

Direktion

Jørgen Rørby Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Næstved, 12/12/2016

Morten K. Nielsen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Steen Lange
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det opnåede resultat for regnskabsåret er tilfredsstillende, og som forventet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten, som ikke allerede er medtaget i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår indtægter ved udlejning af lokaler, som indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejeaftaler.

Administrationsomkostninger er fradraget ved opgørelsen af bruttofortjenesten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og finansielle omkostninger ved amortisering af realkredit- og banklån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de skattepligtige indkomster hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til de skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme værdiansættes til overdragelsespriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

- Bygninger 50 år.

- Kraner 10 år.
- Nyanskaffelser med kostpris på under kr. 12.900 pr. stk. omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret

Skyldig 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 betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Fast forrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.210.313	1.161.704
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-346.642	-348.807
Resultat af ordinær primær drift		863.671	812.897
Øvrige finansielle omkostninger	2	-255.066	-289.612
Ordinært resultat før skat		608.605	523.285
Skat af årets resultat	3	-133.894	-120.887
Årets resultat		474.711	402.398
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		474.711	402.398
I alt		474.711	402.398

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		14.747.699	14.629.598
Materielle anlægsaktiver i alt	4	14.747.699	14.629.598
Anlægsaktiver i alt		14.747.699	14.629.598
Aktiver i alt		14.747.699	14.629.598

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		117.000	117.000
Overført resultat		2.582.385	2.107.674
Egenkapital i alt	5	2.824.385	2.349.674
Hensættelse til udskudt skat	6	2.784.567	2.675.575
Hensatte forpligtelser i alt		2.784.567	2.675.575
Gæld til realkreditinstitutter		4.116.388	4.820.257
Gæld til banker		2.503.964	2.849.377
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	6.620.352	7.669.634
Gæld til realkreditinstitutter		703.869	690.505
Gæld til banker		277.348	240.118
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		688.254	109.890
Skyldig selskabsskat		113.477	88.575
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		735.447	805.627
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.518.395	1.934.715
Gældsforpligtelser i alt		9.138.747	9.604.349
Passiver i alt		14.747.699	14.629.598

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Bygninger	346.642	346.642
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.165
	<u>346.642</u>	<u>348.807</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Øvrige finansielle omkostninger		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	50.982	0
Øvrige finansielle udgifter	204.084	289.612
	<u>255.066</u>	<u>289.612</u>

3. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktuel skat	24.902	88.575
Ændring af udskudt skat	108.992	32.312
	<u>133.894</u>	<u>120.887</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	18.200.000	86.688
Tilgang	464.743	0
Kostpris ultimo	18.664.743	86.688
Opskrivninger primo	156.000	0
Opskrivninger ultimo	156.000	0
Af- og nedskrivning primo	3.726.402	86.688
Årets afskrivning	346.642	0
Af- og nedskrivning ultimo	4.073.044	86.688
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.747.699	0

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	117.000	2.107.674	2.349.674
Årets resultat	0	0	474.711	474.711
Egenkapital ultimo	125.000	117.000	2.582.385	2.824.385

6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskelle kr.
Materielle anlægsaktiver	14.747.699	2.084.214	12.663.485
Låneomkostninger	0	6.363	-6.363
	14.747.699	2.090.577	12.657.122
Udskudt skat			2.784.567

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Prioritetsgæld	4.820.257	703.869	4.116.388	1.165
Kreditinstitutter	2.781.312	277.348	2.503.964	1.339
	7.601.569	981.217	6.620.352	2.504

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har stillet sikkerhed i grunde og bygninger TDKK 14.747 til Realkreditinstitutter (samlet gæld TDKK 4.820). Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev med TDKK 8.875, der er lagt til sikkerhed for bankgæld (samlet gæld TDKK 2.781).

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Rørby Johansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for Rørby Johansen Holding ApS, Håndværkervej 1, 4160 Herlufmagle, CVR-nr. 27 69 88 75.