



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

RØNBÆKHUS APS

C/O VON WOWERN EJENDOMSADMINISTRATION APS, VESTERGADE 72, 8990 FÅRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2018

Jørgen Amdi Kirk

CVR-NR. 29 41 52 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	RØNBÆKHUS ApS c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS Vestergade 72 8990 Fårup
	CVR-nr.: 29 41 52 34 Stiftet: 16. marts 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Amdi Kirk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 6-8 9550 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for RØNBÆKHUS 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 3. juli 2018

Direktion:

Jørgen Amdi Kirk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i RØNBÆKHUS ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for RØNBÆKHUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets bogholderi for perioden 1. januar - 15. september 2017 er ført af en tidligere ejendomsadministrator, og det har ikke været muligt for selskabet at få bogholderiet udleveret for de første 8 1/2 måneder. Som følge heraf har det ikke været muligt at foretage revision af primobalancen pr. 1. januar 2017, hvilket også har påvirket vores revision af ultimobalancens gældsposter pr. 31. december 2017, hvor vi ikke har været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende fuldstændigheden af selskabets skyldige gældsforpligtelser.

Resultatopgørelsens poster for de første 8 1/2 måneder er medtaget i bogføringen som saldi pr. 15. september 2017, hvilket er ensbetydende med, at det ikke har været muligt at foretage detailrevision af resultatopgørelsens poster for denne periode, og der er således usikkerhed om fuldstændigheden af resultatopgørelsens poster, som indgår i bruttofortjenesten.

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 med forbehold.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 ledelsen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Hobro, den 3. juli 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8845

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom og en erhvervsjendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Investeringsejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5 % på boligejendommen og 7,25% på erhvervsjendommen vurderes dagsværdien for ejendommene til 7 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på -2.381 tkr. er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på -1.500 tkr. og med -455 tkr. som følge af, at året må betragtes som et "oprydningsår". Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 er negativ med -6.799 tkr.

Selskabet forventer selskabets selskabskapital reetablere ved fremtidig indtjening, værdistigning eller konvertering af gæld.

Selskabets pengeinstitut har bekræftet, at de fortsat vil stille de nødvendige kreditrammer til rådighed i 2018 til servicering af selskabets gældsforpligtelser, og selskabet har desuden modtaget en erklæring fra anpartshaver om, at gæld til tilknyttede virksomheder ikke kræves indfriet i 2018. Dermed forventes den nødvendige likviditet for det kommende år at være sikret.

På dette grundlag er årsrapporten udarbejdet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		120.439	169.575
Andre driftsomkostninger.....		-196.820	-85.692
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.500.000	-100.000
DRIFTSRESULTAT		-1.576.381	-16.117
Andre finansielle omkostninger.....	1	-546.624	-447.305
RESULTAT FØR SKAT		-2.123.005	-463.422
Skat af årets resultat.....	2	-258.250	0
ÅRETS RESULTAT		-2.381.255	-463.422
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.381.255	-463.422
I ALT		-2.381.255	-463.422

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		7.000.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.000.000	8.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.000.000	8.500.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	250.000
Andre tilgodehavender.....		4.410	2.136
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	8.250
Tilgodehavender.....		4.410	260.386
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.410	260.386
AKTIVER.....		7.004.410	8.760.386
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.200.000	1.200.000
Overført overskud.....		-7.998.585	-5.617.330
EGENKAPITAL.....	4	-6.798.585	-4.417.330
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.267.099	5.415.274
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.267.099	5.415.274
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	236.901	234.242
Gæld til pengeinstitutter.....		7.654.960	6.819.379
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		426.679	515.552
Anden gæld.....		217.356	193.269
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.535.896	7.762.442
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.802.995	13.177.716
PASSIVER.....		7.004.410	8.760.386
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Forudsætninger for fortsat drift.....	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	546.624	447.305	
	546.624	447.305	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	8.250	0	
Regulering af udskudt skat.....	250.000	0	
	258.250	0	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		16.331.796	
Kostpris 31. december 2017.....		16.331.796	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		-7.831.796	
Årets værdireguleringer.....		-1.500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		-9.331.796	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		7.000.000	
Selskabet ejer 2 investeringsejendomme, som specificeres nedenfor:			
Investeringsejendom 1: Ejendommen er beliggende i Rønne og består af 4 erhvervslejemål. Ejendommen er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel og et afkastkrav på 7,25 %. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 i beregningen.			
Investeringsejendom 2: Ejendommen er beliggende i Hinnerup og består af 2 boliglejemål. Ejendommen er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel og et afkastkrav på 5 %. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 i beregningen.			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	1.200.000	-5.617.330	-4.417.330
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.381.255	-2.381.255
Egenkapital 31. december 2017.....	1.200.000	-7.998.585	-6.798.585

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.649.516	5.504.000	236.901	4.041.000	
	5.649.516	5.504.000	236.901	4.041.000	

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for NESLO INVEST ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.504 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene på i alt 11.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers gæld til pengeinstituttet.

Forudsætninger for fortsat drift

8

Som følge af selskabets betydelige gældsforpligtelser og underbalance er der væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Selskabets pengeinstitut har bekræftet, at de fortsat vil stille de nødvendige kreditrammer til rådighed i 2018 til servicering af selskabets gældsforpligtelser, og selskabet har desuden modtaget en erklæring fra anpartshaver om, at gæld til tilknyttede virksomheder ikke kræves indfriet i 2018. Dermed forventes den nødvendige likviditet for det kommende år at være sikret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RØNBÆKHUS ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger 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 egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.