



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

RØNBÆKHUS APS
BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. marts 2016

Jørgen Amdi Kirk

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4-5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-9 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Balance..... | 11 |
| Noter..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | RØNBÆKHUS ApS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød |
| | CVR-nr.: 29 41 52 34 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober - 31. december |
| Direktion | Jørgen Amdi Kirk |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |
| Pengeinstitut | Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 3. marts 2016

Direktion

Jørgen Amdi Kirk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i RØNBÆKHUS ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for RØNBÆKHUS ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2015, 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 revisionshandlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse at selskabet har tabt sin kapital. Selskabets ledelse har i note 8 beskrevet forudsætninger for at anse selskabet som værende going concern. Vi er enige med ledelsen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

København, den 3. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året tabt sin kapital grundet store nedskrivninger på investeringsejendomme. Selskabets finansieringsinstitut har oplyst, at disse vil sikre likviditet, således at selskabet kan fortsætte sin drift. Selskabets ledelse anser dermed selskabet som værende going concern.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RØNBÆKHUS ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 12 måneder, mens indeværende år dækker en omlægningsperiode på 3 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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

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

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret 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 salgskostninger 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu 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. OKTOBER - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|-----------------|-------------------|
| BRUTTOTAB..... | | -73.817 | 615.219 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 0 | -7.282.315 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... | | -241.156 | 181.572 |
| DRIFTSRESULTAT | | -314.973 | -6.485.524 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -131.382 | -493.965 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -446.355 | -6.979.489 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 0 | -560.903 |
| ÅRETS RESULTAT | | -446.355 | -7.540.392 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -446.355 | -7.540.392 |
| I ALT..... | | -446.355 | -7.540.392 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 10.750.000 | 10.750.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 10.750.000 | 10.750.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 10.750.000 | 10.750.000 |
| Udskudt skatteaktiv..... | | 250.000 | 250.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 148.508 | 123.511 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 8.250 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 406.758 | 373.511 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 406.758 | 373.511 |
| AKTIVER..... | | 11.156.758 | 11.123.511 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Overført overskud..... | | -5.153.909 | -4.707.554 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | -3.953.909 | -3.507.554 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 6.912.176 | 6.730.107 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 49.500 | 34.500 |
| Deposita..... | | 100.650 | 115.650 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 7.062.326 | 6.880.257 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 233.000 | 232.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 7.119.007 | 6.813.636 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 665.552 | 678.552 |
| Anden gæld..... | | 30.782 | 26.620 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 8.048.341 | 7.750.808 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 15.110.667 | 14.631.065 |
| PASSIVER..... | | 11.156.758 | 11.123.511 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 8 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014/15 kr. | Note | |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 131.382 | 493.965 | | |
| | 131.382 | 493.965 | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 0 | 560.903 | | |
| | 0 | 560.903 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | | Investerings- ejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2015..... | | 17.681.796 | | |
| Kostpris 31. december 2015..... | | 17.681.796 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015..... | | 6.931.796 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015..... | | 6.931.796 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | | 10.750.000 | | |
| Egenkapital | | | 4 | |
| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt | |
| Egenkapital 1. oktober 2015..... | 1.200.000 | -4.707.554 | -3.507.554 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -446.355 | -446.355 | |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 1.200.000 | -5.153.909 | -3.953.909 | |
| Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 5 |
| | 1/10 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter.... | 6.962.107 | 7.145.176 | 233.000 | 5.535.569 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 34.500 | 49.500 | 0 | 49.500 |
| Deposita..... | 115.650 | 100.650 | 0 | 100.650 |
| | 7.112.257 | 7.295.326 | 233.000 | 5.685.719 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabs gæld til pengeinstituttet.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Selskabet har stillet sikkerhed i fast ejendom overfor pengeinstitutter. Gælden udgør i alt tkr. 7.145. Den bogførte værdi af ejendommene udgør tkr. 10.750.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 9.500 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Usikkerhed ved going concern

8

Selskabet har tabt sin kapital grundet store nedskrivninger på investeringsejendomme. Selskabets finansieringsinstitut har oplyst, at disse vil sikre likviditet, således at selskabet kan fortsætte sin drift. Selskabets ledelse anser dermed selskabet som værende going concern.