


Rugvænget Grenå ApS

Voldbjergvej 22
8240 Risskov
CVR-nr. 30081927

**Årsrapport 01.10.2015 -
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2017

Dirigent



Navn: Søren Leth Vidriksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 30.09.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rugvænget Grenå ApS

Voldbjergvej 22

8240 Risskov

CVR-nr.: 30081927

Stiftet: 09.11.2006

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Årsrapportens nummer: 10

Direktion

Søren Leth Vidriksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Rugvænget Grenå ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er ved valg af regnskabspraksis for selskabet valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk.

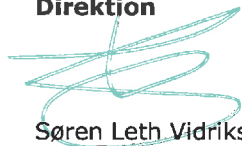
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.03.2017

Direktion



Søren Leth Vidriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rugvænget Grenå ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rugvænget Grenå ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 01.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering, køb og salg af aktier, anparter, kapitalandele, fast ejendom og andre aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 594 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret førtidsimplementeret den nye årsregnskabslov, hvilket medfører ændring i regnskabspraksis. Den samlede indvirkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat på 42 t.kr. Årets skat påvirkes ikke af praksisændringen, hvorfor årets resultat efter skat forøges med 42 t.kr. Passiver reduceres med 42 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.09.2016 øges med 42 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.094.172	1.033.763
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	4.983
Driftsresultat		1.094.172	1.038.746
Andre finansielle indtægter		3.200	37.379
Andre finansielle omkostninger	2	(336.047)	(401.683)
Resultat før skat		761.325	674.442
Skat af årets resultat	3	(167.491)	(134.608)
Årets resultat		593.834	539.834
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		593.834	539.834
		593.834	539.834

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		12.500.000	12.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	12.500.000	12.500.000
Anlægsaktiver		12.500.000	12.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.707	0
Udskudt skat		0	9.699
Tilgodehavender		111.707	9.699
Omsætningsaktiver		111.707	9.699
Aktiver		12.611.707	12.509.699

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.077.327	(316.507)
Egenkapital		3.202.327	(191.507)
Udskudt skat		157.792	0
Hensatte forpligtelser		157.792	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.611.856	7.120.803
Bankgæld		1.249.181	1.524.255
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.861.037	8.645.058
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	733.342	663.621
Bankgæld		51.940	79.872
Gæld til tilknyttede virksomheder		312.971	3.031.555
Anden gæld	6	292.298	281.100
Kortfristede gældsforpligtelser		1.390.551	4.056.148
Gældsforpligtelser		9.251.588	12.701.206
Passiver		12.611.707	12.509.699
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomhedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	(316.507)	(191.507)
Koncerntilskud o.l.	0	2.800.000	2.800.000
Årets resultat	0	593.834	593.834
Egenkapital ultimo	125.000	3.077.327	3.202.327

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	20.000	32.000
	20.000	32.000

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	224.579	271.341
Renteomkostninger i øvrigt	110.643	126.017
Øvrige finansielle omkostninger	825	4.325
	336.047	401.683

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	167.491	134.608
	167.491	134.608

	Investe- ringsejen- domme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.325.071
Kostpris ultimo	17.325.071
Af- og nedskrivninger primo	(4.825.071)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.825.071)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 8,6 % pr. 30.09.2016 mod 8,8 % sidste år.

Det faktiske lejeniveau for ejendommen udgør 1.192 t.kr. mod 1.193 t.kr. sidste år.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinsti- tutter	495.990	482.830	6.611.856	4.577.316
Bankgæld	237.352	180.791	1.249.181	258.397
	733.342	663.621	7.861.037	4.835.713
			2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			74.137	67.141
Andre skyldige omkostninger			218.161	213.959
			292.298	281.100

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er ved valg af regnskabspraksis for selskabet valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk. Som konsekvens af førtidsimplementeringen er nedenstående forhold ændret, ud over de nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Enkelte poster er ændret ved re-klassifikation, ændringen har ingen effekt på egenkapitalen, balancen eller resultatet.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.09.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændring

Den samlede effekt af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af resultat før skat på 42 t.kr. Årets skat påvirkes ikke af praksisændringen, hvorfor årets resultat efter skat forøges med 42 t.kr. Passiver reduceres med 42 t.kr. hvorimod egenkapitalen forøges med 42 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.