

# Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS

Rugårdsvej 486, 5210 Odense NV

CVR-nr. 30 17 37 40

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

Dirigent:



Lasse Kragh Pedersen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2018

Direktion:



Lasse Kragh Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne31450

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 116.415 kr. mod et overskud på 93.792 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.640.142 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	310.888	291.966
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.948	-90.948
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	219.940	201.018
2	Finansielle indtægter	704	3.311
3	Finansielle omkostninger	-71.394	-84.082
	<b>Resultat før skat</b>	149.250	120.247
4	Skat af årets resultat	-32.835	-26.455
	<b>Årets resultat</b>	<u>116.415</u>	<u>93.792</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	116.415	93.792
		<u>116.415</u>	<u>93.792</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	4.062.968	4.153.916
		<u>4.062.968</u>	<u>4.153.916</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.062.968</u>	<u>4.153.916</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	32.543
	Andre tilgodehavender	62.100	9.100
		<u>62.100</u>	<u>41.643</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	49.050	127.427
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>111.150</u>	<u>169.070</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>4.174.118</u></u>	<u><u>4.322.986</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.515.142	1.398.727
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.640.142</u>	<u>1.523.727</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	96.606	86.845
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>96.606</u>	<u>86.845</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.726.209	1.875.874
		<u>1.726.209</u>	<u>1.875.874</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	149.666	148.612
	Gæld til tilknyttede virksomheder	471.076	548.786
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	464
	Anden gæld	90.420	85.678
	Periodeafgrænsningsposter	0	53.000
		<u>711.162</u>	<u>836.540</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.437.371</u>	<u>2.712.414</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>4.174.119</u></u>	<u><u>4.322.986</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	1.398.727	1.523.727
Overført via resultatdisponering	0	116.415	116.415
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.515.142</b>	<b>1.640.142</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes på et periodiseret grundlag.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skyldig eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" eller "Gæld til tilknyttede virksomheder"

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2017	2016
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	704	3.259
Andre finansielle indtægter	0	52
	<u>704</u>	<u>3.311</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	24.919	33.607
Andre finansielle omkostninger	46.475	50.475
	<u>71.394</u>	<u>84.082</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	23.074	16.696
Årets regulering af udskudt skat	9.761	9.759
	<u>32.835</u>	<u>26.455</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2017		<u>5.003.263</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>5.003.263</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		849.347
Årets afskrivninger		90.948
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>940.295</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>4.062.968</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.109.582 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvige danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Kalørvej 86 Holding ApS, CVR-nr. 30173562. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelser udgør et større beløb.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.876 tkr., er der givet pant i ejendommene Elmevej 1A og Rugårdsvej 486, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.063 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.300 tkr., der er givet pant i ejendommene Elmevej 1A og Rugårdsvej 486. Heraf er ejerpantebrev på i alt 1.300 tkr. deponeret til sikkerhed for Korup Kioskens bankgæld.