

Rugholm ApS

Rugholmvej 88, 8260 Viby J.

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 30 19 20 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2017.



Doc Alslev Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Rugholm ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J., den 3. marts 2017

Direktion



Doc Alslev Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Rugholm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rugholm ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 3. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rugholm ApS
Rugholmvej 88
8260 Viby J.

CVR-nr.: 30 19 20 79

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Doc Alslev Christensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Balance Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rugholm ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rugholm ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	2.065.328	2.331.681
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.361.419	34.924
Resultat før finansielle poster	-296.091	2.366.605
2 Øvrige finansielle omkostninger	-530.553	-657.878
Resultat før skat	-826.644	1.708.727
3 Skat af årets resultat	175.550	-407.653
Årets resultat	-651.094	1.301.074
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.301.074
Disponeret fra overført resultat	-651.094	0
Disponeret i alt	-651.094	1.301.074

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>27.500.000</u>	<u>29.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.500.000</u>	<u>29.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.500.000</u>	<u>29.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>52.500</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>52.500</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.211</u>	<u>304</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>57.711</u>	<u>304</u>
	Aktiver i alt	<u>27.557.711</u>	<u>29.700.304</u>

Balance 30. september

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.368.770	4.019.864
Egenkapital i alt	3.493.770	4.144.864
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.203.000	1.524.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.203.000	1.524.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	18.601.000	19.341.000
8 Kreditinstitutter i øvrigt	484.943	703.763
Deposita	1.030.809	838.142
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.116.752	20.882.905
Kortfristet del af langfristet gæld	950.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.706	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.795	985.705
Selskabsskat	145.450	0
Anden gæld	1.452.238	1.947.830
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.744.189	3.148.535
Gældsforpligtelser i alt	22.860.941	24.031.440
Passiver i alt	27.557.711	29.700.304

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	54.600
Andre renteomkostninger	<u>530.553</u>	<u>603.278</u>
	<u>530.553</u>	<u>657.878</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	145.450	201.653
Årets regulering af udskudt skat	<u>-321.000</u>	<u>206.000</u>
	<u>-175.550</u>	<u>407.653</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	28.174.668	28.009.592
Tilgang i årets løb	<u>161.419</u>	<u>165.076</u>
Kostpris ultimo	<u>28.336.087</u>	<u>28.174.668</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.525.332	1.490.408
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.361.419</u>	<u>34.924</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-836.087</u>	<u>1.525.332</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.500.000</u>	<u>29.700.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,5
Højeste afkastprocent	8
Laveste afkastprocent	4

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.019.864	2.718.790
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-651.094</u>	<u>1.301.074</u>
	<u>3.368.770</u>	<u>4.019.864</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.341.000	19.341.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-740.000</u>	<u>0</u>
	<u>18.601.000</u>	<u>19.341.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.541.000</u>	<u>16.281.000</u>
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	694.943	903.763
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-210.000</u>	<u>-200.000</u>
	<u>484.943</u>	<u>703.763</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.341 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 26.500 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed gældsbrev i investeringsejendom.		
10. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Balance Holding ApS, CVR-nr. 25099214 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat, tkr. 0.		