

[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **Ruge Holding Skive ApS**

Johannes V. Jensens Alle 2, 2  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30 27 37 29

### **Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2017

---

Wyrna Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ruge Holding Skive 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. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. januar 2017

### Direktion

Bent Christensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejeren i Ruge Holding Skive ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ruge Holding Skive ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# 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. januar 2017

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ruge Holding Skive ApS  
Johannes V. Jensens Alle 2, 2  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 27 37 29  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 14. februar 2007  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemsted: Frederiksberg

### Direktion

Bent Christensen, direktør

### Revision

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Amaliegade 35, 1.  
1256 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel, finansiering, investering samt at eje anparter og dermed forbundne forvaltninger af likvider og værdipapirer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 631.384, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 22.406.096.

Som følge af den generelle økonomiske situation, og de deraf begrænsede muligheder for salg af boliger, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Ledelsen har med udgangspunkt i sit indgående kendskab til ejendomsbranchen og markedet i øvrigt, samt salg af boliger i samme område foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede handelsværdi på statutidspunktet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ruge Holding Skive ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr..

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **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 virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ruge Holding Skive ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.479</b>	<b>-85.342</b>
Personaleomkostninger	1	-261.385	-65.040
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-258.906</b>	<b>-150.382</b>
Andre driftsomkostninger		-22.899	-37.389
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-281.805</b>	<b>-187.771</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		854.032	1.078.136
Finansielle indtægter		92.155	735.571
Finansielle omkostninger		-32.998	-29.172
<b>Resultat før skat</b>		<b>631.384</b>	<b>1.596.764</b>
Skat af årets resultat	2	0	-127.911
<b>Årets resultat</b>		<b>631.384</b>	<b>1.468.853</b>
Foreslået udbytte		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		354.032	778.136
Overført resultat		173.952	589.517
		<b>631.384</b>	<b>1.468.853</b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>3.019.250</u>	<u>2.967.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.019.250</u></b>	<b><u>2.967.800</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>18.817.725</u>	<u>18.463.693</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>18.817.725</u></b>	<b><u>18.463.693</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>21.836.975</u></b>	<b><u>21.431.493</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>833</u>	<u>7.086</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>833</u></b>	<b><u>7.086</u></b>
Værdipapirer		<u>2.728.380</u>	<u>2.772.767</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>2.728.380</u></b>	<b><u>2.772.767</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>624.219</u></b>	<b><u>519.396</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.353.432</u></b>	<b><u>3.299.249</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>25.190.407</u></b>	<b><u>24.730.742</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.949.040	9.595.008
Overført resultat		12.228.656	12.054.704
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>22.406.096</u></b>	<b><u>21.875.912</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.888.000	1.888.000
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>2.488.000</u></b>	<b><u>2.488.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.250	11.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		157.818	109.775
Selskabsskat		97.639	211.009
Anden gæld		7.604	10.796
Deposita		<u>22.000</u>	<u>24.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>296.311</u></b>	<b><u>366.830</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.784.311</u></b>	<b><u>2.854.830</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>25.190.407</u></b>	<b><u>24.730.742</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	9.595.008	12.054.704	101.200	21.875.912
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	354.032	173.952	103.400	631.384
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>9.949.040</b>	<b>12.228.656</b>	<b>103.400</b>	<b>22.406.096</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	258.976	64.230
Andre omkostninger til social sikring	2.244	810
Andre personaleomkostninger	165	0
	<u><b>261.385</b></u>	<u><b>65.040</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>127.911</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>127.911</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015		2.967.800
Tilgang i årets løb		<u>51.450</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>3.019.250</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u><b>3.019.250</b></u>



## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,30 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,70	5,20	5,70
Dagsværdi	3.341.745	3.019.250	2.755.474
Ændring i dagsværdi	322.495	0	-263.776

### 4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2015	8.868.685	8.868.685
Kostpris 30. september 2016	8.868.685	8.868.685
Værdireguleringer 1. oktober 2015	9.595.008	8.816.872
Årets resultat	854.032	1.078.136
Udbytte til moderselskabet	-500.000	-300.000
Værdireguleringer 30. september 2016	9.949.040	9.595.008
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>18.817.725</b>	<b>18.463.693</b>

## Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A/S Butikstorvet	Kalundborg	50%	36.394.398	857.589
SBH Ejendomme ApS	Kalundborg	33%	1.861.574	1.275.711

### 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.888.000	1.888.000	0	1.888.000
Selskabsdeltagere og ledelse	600.000	600.000	0	600.000
	<b>2.488.000</b>	<b>2.488.000</b>	<b>0</b>	<b>2.488.000</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.888, er der givet pant i investeringsejendommen.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bent Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-735956052110

IP: 87.59.59.22

2017-01-03 21:33:20Z

NEM ID 

## Anders Salomonsen

Revisor

På vegne af: ADDEA Audit Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 195.191.143.247

2017-01-03 21:42:31Z

NEM ID 

## Anders Salomonsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ADDEA Audit Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 195.191.143.247

2017-01-03 21:42:31Z

NEM ID 

## Wyrna Kirsten Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-547392906886

IP: 87.59.59.22

2017-01-04 19:06:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3DVCX-ZE1GO-3JYXL-MYP7O-BHFGP-1PBUF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>