

**Rugholm Ejendomme ApS  
Povlsgårdvej 11  
6100 Haderslev**

**CVR-nummer: 30514203**

Årsrapport  
1. oktober 2015 til 30. september 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2017

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rugholm Ejendomme ApS Povlsgårdvej 11 6100 Haderslev
<b>Direktion</b>	CVR-nr.: 30 51 42 03 Jørgen Kongsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Storegade 31 6200 Aabenraa
<b>Revisor</b>	Revisorhuset Halsnæs Registreret revisionsaktieselskab Strandvejen 46 3300 Frederiksværk
<b>Ejerforhold</b>	Rugholm Holding ApS, Povlsgårdvej 11, 6100 Haderslev

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Rugholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 3. marts 2017

### Direktion

Jørgen Kongsted

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til den daglige ledelse i Rugholm Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rugholm Ejendomme ApS for perioden 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.

Frederiksværk, den 3. marts 2017

**Revisorhuset Halsnæs**  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 20572043

Jørgen Nielsen  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Rugholm Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op-tjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ved beregningen er anvendt en afkastprocent på 7.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Resultatopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. oktober 2015 til 30. september 2016</b>		
Lejeindtægter af investeringsejendomme	118.200	122.400
Andre driftsindtægter	0	10.875
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-55.035	-64.749
Andre eksterne omkostninger	-12.644	-13.438
<b>Bruttoresultat</b>	<b>50.521</b>	<b>55.088</b>
Andre finansielle indtægter	0	21.971
Andre finansielle omkostninger	-32.239	-30.908
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b>	<b>18.282</b>	<b>46.151</b>
2 Skat af årets resultat	-4.441	-40.453
<b>Årets resultat</b>	<b>13.841</b>	<b>5.698</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	13.841	5.698
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.841</b>	<b>5.698</b>



## Balance pr. 30. september 2016

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	959.955	959.955
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>959.955</b>	<b>959.955</b>
Andre tilgodehavender	237.833	241.833
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>237.833</b>	<b>241.833</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.197.788</b>	<b>1.201.788</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	93.000	89.000
Andre tilgodehavender	3.000	3.000
Udskudt skatteaktiv	2.127	6.568
Periodeafgrænsningsposter	1.323	1.324
<b>Tilgodehavender</b>	<b>99.450</b>	<b>99.892</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>99.450</b>	<b>99.892</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.297.238</b>	<b>1.301.680</b>

## Balance pr. 30. september 2016

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-696.932	-710.773
<b>3 Egenkapital</b>	<b>-571.932</b>	<b>-585.773</b>
Kreditinstitutter	257.569	233.983
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.600	13.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	18.001
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.583.001	1.621.869
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.869.170</b>	<b>1.887.453</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.869.170</b>	<b>1.887.453</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.297.238</b>	<b>1.301.680</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

		2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>			
Virksomhedens aktiviteter er investering ig udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed forbunden virksomhed.			
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat		4.441	40.453
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>4.441</b>	<b>40.453</b>
<b>3 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-710.773	13.841	-696.932
	<b>-585.773</b>	<b>13.841</b>	<b>-571.932</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med Nordea Bank Danmark er afgivet følgende sikkerheder:  
 Ejerpantebrev kr. 400.000 i ejendommen beliggende Volbrovej 7, 6100 Haderslev.  
 Regnskabsmæssig værdi kr. 250.000.

Ejerpantebrev kr. 490.000 i ejendommen Østbygade 43, 6100 Haderslev.  
 Regnskabsmæssig værdi kr. 709.954.

Selskabets egenkapital er negativ og som følge heraf har selskabets hovedaktionær i Rugholm Holding ApS givet tilsagn om, at understøtte selskabet finansielt, såfremt Rugholm Ejendom ApS måtte komme til at mangle likviditet i perioden frem til 1. oktober 2017.