

RHJ Holding af 1. juli 2007 A/S

Sdr. Jernbanevej 18 D
3400 Hillerød
CVR-nr. 30 73 66 05

Årsrapport 2015/16

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/2-2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	12
Balance pr. 30. september	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RHJ Holding af 1. juli 2007 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hillerød, den 20. januar 2017

Direktionen



Kenneth Kjær Nielsen

Bestyrelsen



Lone Strandberg Nielsen



Kenneth Kjær Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RHJ Holding af 1. juli 2007 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RHJ Holding af 1. juli 2007 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 aktivitet for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 10 i årsregnskabet, hvori ledelsen beskriver usikkerheden vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi pr. 30. september 2016.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

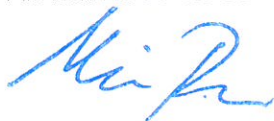
Vi har gjort ledelsen opmærksom på Selskabslovgivningens bestemmelser vedrørende kapitaltab.

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.

Roskilde, den 20. januar 2017

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55



Michael Plæhn
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RHJ Holding af 1. juli 2007 A/S Sdr. Jernbanevej 18 D 3400 Hillerød CVR-nr.: 30 73 66 05 Stiftet: 1. juli 2007 Hjemsted: Hillerød Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Lone Strandberg Nielsen Kenneth Kjær Nielsen
Direktion	Kenneth Kjær Nielsen
Revision	Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Sdr. Jernbanevej 4 3400 Hillerød
Advokat	Nyborg & Rørdam St. Kongensgade 77 1264 København K
Moderselskab (ultimate)	EDC Bent Nielsen Holding A/S, 100% ejet Sdr. Jernbanevej 18 D 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje selskaber eller andele deraf eller foretage hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på t.kr. -10. Balancen viser en egenkapital på t.kr. -15.177.

Af resultatet hidrører t.kr. 37 fra dagsværdiregulering af ejendomme og prioritetsgæld. Der er fastsat en afkastprocent på 6,5% ved værdiansættelse af selskabets ejendomme.

Tomme lejemål udgør på balancedagen ca. 26% af udlejningskvadratmeterne.

Et lejemål er tomt på balancedagen. Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, og selskabet har, som følge af tidligere års nedskrivning af dagsværdien, tabt egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af udviklingen på ejendoms- og finansmarkedet er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

En ændring i den anvendte afkastprocent på 0,5%-point til 7,0% vil medføre et fald i ejendommenes værdiansættelse med ca. t.kr. 1.600.

Den forventede udvikling

Regnskabsåret 2016/17 forventes at balancere før værdiregulering af investeringsejendomme, da der forventes positiv tilgang på udlejningsdelen samtidig med omkostningsbesparelser.

Resultatet er afhængigt af, om det er muligt at genudleje tomme lejemål.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der udlejet yderligere kvadratmeter, således at tomme lejemål nu udgør 13% af de samlede udlejningskvadratmeter. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for RHJ Holding af 1. juli 2007 A/S er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt de vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger vedrørende finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

Værdiregulering af prioritetsgæld og låneomkostninger indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber i Danmark. EDC Bent Nielsen Holding A/S fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af den skattepligtige indkomst betales således af EDC Bent Nielsen Holding A/S.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis - fortsat

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsjendomme, netto". Opgørelsen af dagsværdien foretages af selskabets ledelse. Investeringsjendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

De anvendte afkastprocenter udgør følgende:

	2015/16
	i %
Ejendommen i Hillerød	<u>6,50</u>

Urealiserede værdireguleringer på investeringsjendommene og den tilhørende finansiering bindes ikke særskilt på egenkapitalen.

Den med reguleringen forbundne udskudte skatteforpligtelse er indregnet under hensatte forpligtelser under passiver.

Regnskabspraksis - fortsat

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Datter- og associerede virksomheders resultat indregnes i resultatopgørelsen forholdsmæssigt til de andele, der svarer til kapitalandelene.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til kr. 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balance-dagen.

Pantebrevsbeholdning måles til kostprisen med fradrag af modtagne afdrag.

Regnskabspraksis - fortsat

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forelået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig 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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
BRUTTORESULTAT	541.312	269.029
Personaleomkostninger	0	0
1 Afskrivninger	<u>-97.500</u>	<u>-195.000</u>
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER	443.812	74.029
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>36.563</u>	<u>-68.301</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	480.375	5.728
Finansielle indtægter	4.001	43.774
3 Finansielle omkostninger	<u>-745.792</u>	<u>-524.593</u>
RESULTAT FØR SKAT	-261.416	-475.091
4 Skat af årets resultat	<u>251.291</u>	<u>372.263</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-10.125</u>	<u>-102.828</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivninger	-64.000	-128.000
Overført resultat	<u>53.875</u>	<u>25.172</u>
FORDELT	<u>-10.125</u>	<u>-102.828</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme	22.000.000	22.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	97.500
Materielle anlægsaktiver	22.000.000	22.097.500
ANLÆGSAKTIVER	22.000.000	22.097.500
Andre tilgodehavender	9.832	11.103
Udskudte skatteaktiver	495.000	495.000
Tilgodehavende selskabsskat	251.291	101.263
Tilgodehavender	756.123	607.366
Værdipapirer	20.369	734.454
Likvide beholdninger	653.481	155.309
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.429.973	1.497.129
AKTIVER	23.429.973	23.594.629

Balance pr. 30. september

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivninger	0	64.000
Overført resultat	<u>-15.676.597</u>	<u>-15.730.472</u>
5 EGENKAPITAL	<u>-15.176.597</u>	<u>-15.166.472</u>
Gæld til realkreditinstitutter	30.850.408	30.886.971
Gæld til pengeinstitutter	<u>6.742.036</u>	<u>6.738.893</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	<u>37.592.444</u>	<u>37.625.864</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	128.179	256.324
Anden gæld	686.447	682.413
Periodeafgrænsningsposter	<u>175.500</u>	<u>172.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.014.126</u>	<u>1.135.237</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>38.606.570</u>	<u>38.761.101</u>
PASSIVER	<u>23.429.973</u>	<u>23.594.629</u>

7 Eventualposter m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Ejerforhold

10 Oplysninger om væsentlig usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	97.500	195.000
	97.500	195.000
2 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering, ejendomme	0	0
Værdiregulering af prioritetsgæld og pantebreve	36.563	-68.301
	36.563	-68.301
3 Finansielle omkostninger		
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	6.700	13.200
Andre finansielle omkostninger	739.092	511.393
	745.792	524.593
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-44.105	0
Selskabsskat af underskud udnyttet i sambeskatning	-207.186	-101.263
Regulering af udskudt skat/skatteaktiv	0	-271.000
	-251.291	-372.263

Noter

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ninger kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital, primo	500.000	64.000	-15.730.472
Forslag til resultatdisponering	0	-64.000	53.875
Egenkapital, ultimo	500.000	0	-15.676.597

Selskabskapitalen består af 500 aktier á nominelt kr. 1.000.
Kapitalen er ikke opdelt i særlige klasser.

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	30.886.971	30.850.408	0	26.235.404
Gæld til pengeinstitutter	6.738.893	6.742.036	0	4.760.000
	37.625.864	37.592.444	0	30.995.404

Noter

7 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har ydet kaution i forbindelse med lån i tilknyttede selskaber.

Selskabet indgår i en sambeskattet koncern og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld, t.kr. 37.592, er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi den 30. september 2016 udgør t.kr. 22.000.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5%
af stemmerne eller minimum 5% af kapitalen.

EDC Bent Nielsen Holding A/S
Sdr. Jernbanevej 18 D
3400 Hillerød

10 Oplysninger om væsentlig usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Som følge af udviklingen på ejendoms- og finansmarkedet er der usikkerhed forbundet
med opgørelsen af dagsværdien på selskabets udlejningsejendom, hvilket der skal tages
højde for ved vurdering af selskabets balance.

Afkastprocenten er fastsat til 6,5% ved værdiansættelse af selskabets lejemål.

Tomme lejemål udgør pr. statusdagen ca. 26% af udlejningskvadratmeterne.

En ændring i den anvendte afkastprocent på 0,5%-point til 7,0% vil medføre
et fald i ejendommenes værdiansættelse med ca. t.kr. 1.600.