



**Samvirkende Revisorer Skanderborg ApS**  
Registrerede Revisorer

Godthåbsvej 23 - 25 · 8660 Skanderborg · Tlf. 86 52 12 11 · Fax 86 52 18 43  
dk@samrev.dk · www.samrev.dk · CVR 30 60 72 36

---


*Rühne Ejendomme ApS  
Nedergårdsvej 15, Skjold  
7130 Juelsminde*

*CVR-nr: 31 08 42 37*

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11 / 11 2016

  
\_\_\_\_\_  
Niels Bjørn Rühne  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Rühne 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjold, den 4 / 11 2016

### Direktion



Niels Bjørn Rühne

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Rühne Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rühne Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 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 Etiske 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.

Skanderborg, den 4/11 2016

Samvirkende Revisorer Skanderborg  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 30607236

  
Dorthe Kristiansen  
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Rühne Ejendomme ApS Nedergårdsvej 15, Skjold 7130 Juelsminde
	CVR-nr.: 31 08 42 37 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Niels Bjørn Rühne
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	Samvirkende Revisorer Skanderborg Registreret Revisionsanpartsselskab Godthåbsvej 23-25 8660 Skanderborg
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets vigtigste forretningsområde er at investere i udlejningsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

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

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

#### Generelt om indregning og måling

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning og andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NBR Holding ApS (administrationsselskab). Årets

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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 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 skatteaktiver, 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 nettoskatteaktiver 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.

#### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-11.036</b>	<b>66.379</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	245.617	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	-12.807
Andre finansielle omkostninger.....	-32.552	-45.388
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>202.029</b>	<b>8.184</b>
Skat af årets resultat .....	-21.900	-1.938
Andre skatter .....	0	5.869
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>180.129</b>	<b>12.115</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	180.129	12.115
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>180.129</b>	<b>12.115</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	1.761.510	1.761.510
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.761.510</b>	<b>1.761.510</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>1.761.510</b>	<b>1.761.510</b>
Udskudt skatteaktiv .....	8.479	30.379
Periodeafgrænsningsposter .....	2.195	2.040
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>10.674</b>	<b>32.419</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>5.685</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>10.674</b>	<b>38.104</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.772.184</b>	<b>1.799.614</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2016

## PASSIVER

	2016	2015
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	10.915	-169.214
<b>1 EGENKAPITAL .....</b>	<b>135.915</b>	<b>-44.214</b>
Prioritetsgæld.....	1.040.000	1.040.000
Kreditinstitutter .....	0	83.341
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.040.000</b>	<b>1.123.341</b>
Kreditinstitutter .....	98.899	0
Modtagne depositum fra kunder .....	0	18.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.125	8.125
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	484.431	637.158
Gæld til associerede virksomheder.....	0	50.003
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	4.814	6.301
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>596.269</b>	<b>720.487</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.636.269</b>	<b>1.843.828</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.772.184</b>	<b>1.799.614</b>
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-169.214	180.129	10.915
	<u><b>-44.214</b></u>	<u><b>180.129</b></u>	<u><b>135.915</b></u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.040.000	1.040.000	-827.485
Kreditinstitutter.....	83.341	0	0
	<u><b>1.123.341</b></u>	<u><b>1.040.000</b></u>	<u><b>-827.485</b></u>

**3 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Udskudt skat vedr. fremført skattemæssig underskud.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i NBR -koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Realkreditpantebrev**

Til sikkerhed for realkreditlån i Nykredit Realkredit er pantebrev på kr. nom. 1.040.000 for Fussingsvej 37, 8700 Horsens.

**Ejerpantebrev**

Til sikkerhed for alt mellemværende med Vestjysk Bank er pantebrev på kr. nom. 1.300.000 for Fussingsvej 37, 8700 Horsens.

Bogført værdi af ejendommen Fussingsvej 37, 8700 Horsens kr. 1.761.510.