



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 2016 - 30. juni 2017

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/10 2017



Niels Bjørn Rühne
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse..... 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Rühne Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

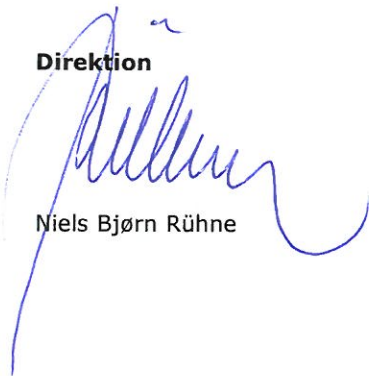
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjold, den 14/9 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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.

Skanderborg, den 14/9 2017

Samvirkende Revisorer Skanderborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30607236


Dorthe Kristiansen
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Rühne Ejendomme ApS for 2016/17 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NBR Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet 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 salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdi.

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".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	39.825	-11.036
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	245.617
Andre finansielle omkostninger	-27.173	-32.552
RESULTAT FØR SKAT	12.652	202.029
Skat af årets resultat	-5.982	-21.900
Andre skatter.....	3.157	0
ÅRETS RESULTAT	9.827	180.129
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	9.827	180.129
DISPONERET I ALT	9.827	180.129

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	1.761.510	1.761.510
Materielle anlægsaktiver	1.761.510	1.761.510
ANLÆGSAKTIVER	1.761.510	1.761.510
Udskudt skatteaktiv	2.497	8.479
Periodeafgrænsningsposter	2.120	2.195
Tilgodehavender	4.617	10.674
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.617	10.674
AKTIVER	1.766.127	1.772.184

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	20.742	10.915
EGENKAPITAL	145.742	135.915
Prioritetsgæld	997.257	1.040.000
1 Langfristede gældsforpligtelser	997.257	1.040.000
Kreditinstitutter.....	100.760	98.899
Modtagne depositum fra kunder.....	13.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.125	8.125
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	500.617	484.431
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	226	4.814
Kortfristede gældsforpligtelser	623.128	596.269
GÆLDSFORPLIGTELSE R	1.620.385	1.636.269
PASSIVER	1.766.127	1.772.184
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.040.000	997.257	-785.000
	1.040.000	997.257	-785.000

2 Kontraktlige forpligtelser og 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.

3 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.