

Rådhusparken Ørum ApS
Hulbækvej 28, Møllerup, 8830 Tjele

CVR-nr. 31 75 39 02

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. september 2016



Herluf Lund
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ballevej 2B
DK-8600 Silkeborg
Tlf. 86 82 44 00
Fax 86 81 44 01
silkeborg@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Rådhusparken Ørum ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 1. september 2016

Direktion


Herluf Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Rådhusparken Ørum ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rådhusparken Ørum ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

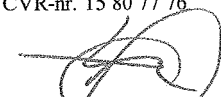
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Silkeborg, den 1. september 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Tom Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rådhusparken Ørum ApS Hulbækvej 28, Møllerup 8830 Tjele
	CVR-nr.: 31 75 39 02
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Herluf Lund
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Handelsbanken Nytorv 2 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med byggeri, køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets grunde og bygninger er indregnet til 16.493.768 kr. Selskabet har afsluttet ombygning af projektet til boligformål og siden 31/12 2015 har alle lejemål været udlejet. Ledelsen forventer at den fremtidige indtjening i selskabet kan oppebære den bogførte værdi af grunde og bygninger.

Selskabet har tidligere år foretaget en nedskrivning af grunde og bygninger med 1 mio. kr. Der er aktiveret en udskudt skat heraf med 220 tkr. Den udskudte skat kan kun udnyttes ved at selskabet i fremtiden opnår en salgspris på ejendommen der mindst svarer til kostprisen. Ledelsen forventer på sigt, at værdien af ejendommen stiger igen og har derfor opretholdt værdien af det udskudte skatteaktiv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhusparken Ørum ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger - scrapværdi 11.834.000

50 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rådhusparken Ørum ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	669.523	150.256
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.847	-36.733
Resultat før finansielle poster	627.676	113.523
Andre finansielle indtægter	0	18
Øvrige finansielle omkostninger	-322.958	-323.111
Resultat før skat	304.718	-209.570
2 Skat af årets resultat	-37.994	11.258
Årets resultat	266.724	-198.312
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	266.724	0
Disponeret fra overført resultat	0	-198.312
Disponeret i alt	266.724	-198.312

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>16.493.768</u>	<u>12.878.660</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.493.768</u>	<u>12.878.660</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.493.768</u>	<u>12.878.660</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	119.658	0
	Udskudte skatteaktiver	220.000	220.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	<u>11.258</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>339.658</u>	<u>231.258</u>
	Likvide beholdninger	<u>32.055</u>	<u>366</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>371.713</u>	<u>231.624</u>
	Aktiver i alt	<u>16.865.481</u>	<u>13.110.284</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	261.235	-5.489
	Egenkapital i alt	<u>386.235</u>	<u>119.511</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.630.361	3.630.361
	Gæld til pengeinstitutter	4.067.807	1.294.303
	Deposita	288.606	159.450
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.384.038	4.452.467
	Anden gæld	2.619.069	2.502.936
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.989.881</u>	<u>12.039.517</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	184.769	0
	Selskabsskat	37.994	0
	Anden gæld	1.266.602	951.256
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.489.365</u>	<u>951.256</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.479.246</u>	<u>12.990.773</u>
	Passiver i alt	<u>16.865.481</u>	<u>13.110.284</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets grunde og bygninger er indregnet til 16.493.768 kr. Selskabet har afsluttet ombygning af projektet til boligformål og siden 31/12 2015 har alle lejemål været udlejet. Ledelsen forventer at den fremtidige indtjening i selskabet kan oppebære den bogførte værdi af grunde og bygninger.

Selskabet har tidligere år foretaget en nedskrivning af grunde og bygninger med 1 mio. kr. Der er aktiveret en udskudt skat heraf med 220 tkr. Den udskudte skat kan kun udnyttes ved at selskabet i fremtiden opnår en salgspris på ejendommen der mindst svarer til kostprisen. Ledelsen forventer på sigt, at værdien af ejendommen stiger igen og har derfor opretholdt værdien af det udskudte skatteaktiv.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets udnyttede underskud	37.994	-23.430
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>12.172</u>
	<u>37.994</u>	<u>-11.258</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2015	13.949.075
Tilgang	<u>3.656.955</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>17.606.030</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	1.070.415
Årets afskrivninger	<u>41.847</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>1.112.262</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>16.493.768</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>13.200.100</u>

Noter

		<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>	
4. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. juli 2015		125.000	125.000	
		125.000	125.000	
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2015		-5.489	192.823	
Årets overførte overskud eller underskud		266.724	-198.312	
		261.235	-5.489	
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.759.000	3.630.362	3.630.362
Gæld til pengeinstitutter	184.769	3.449.402	4.252.576	1.294.303
Deposita	0	0	288.606	159.450
	184.769	7.208.402	8.171.544	5.084.115

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.759 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 16.493 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 16.493 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med H. L. Holding Tjele ApS, CVR-nr. 35522255 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.