

RRS Ejendomsselskabet ApS

Stokbrovej 140

8520 Lystrup

CVR-nr. 31 85 99 72

Årsrapport 2015/16

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28/9 2016

Erik Lindholst
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance pr. 30. april	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for RRS Ejendomsselskabet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28. september 2016

Direktion

Erik Lindholst

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet***Til kapitalejeren i RRS Ejendomsselskabet ApS***

Vi har revideret årsregnskabet for RRS Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. september 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Daniel Ulrich
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RRS Ejendomsselskabet ApS Stokbrovej 140 8520 Lystrup CVR-nr.: 31 85 99 72 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemsted: Aarhus
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og tekniske anlæg.
Direktion	Erik Lindholst
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RRS Ejendomsselskabet ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsanlæg og maskiner

3-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		433.764	366.534
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>-44.866</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		433.764	321.668
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.923	-16.854
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-83.048</u>	<u>1.704</u>
Resultat før finansielle poster		336.793	306.518
Finansielle indtægter	1	78.433	69.344
Finansielle omkostninger	2	<u>-5.919</u>	<u>-5.739</u>
Resultat før skat		409.307	370.123
Skat af årets resultat	3	<u>-89.301</u>	<u>-87.629</u>
Årets resultat		<u>320.006</u>	<u>282.494</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-63.448	0
Overført resultat		<u>383.454</u>	<u>282.494</u>
		<u>320.006</u>	<u>282.494</u>

Balance pr. 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		15.400.000	15.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>7.954</u>	<u>20.173</u>
		<u>15.407.954</u>	<u>15.220.173</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.407.954</u>	<u>15.220.173</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.726.530	1.459.934
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.547</u>	<u>13.360</u>
		<u>1.740.077</u>	<u>1.473.294</u>
Likvide beholdninger		<u>41.339</u>	<u>41.884</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.781.416</u>	<u>1.515.178</u>
AKTIVER I ALT		<u>17.189.370</u>	<u>16.735.351</u>

Balance pr. 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		4.000.000	4.000.000
Reserve for opskrivninger		8.036.663	8.097.453
Overført resultat		<u>1.617.666</u>	<u>1.234.212</u>
Egenkapital i alt		<u>13.654.329</u>	<u>13.331.665</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.963.529</u>	<u>2.912.814</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.963.529</u>	<u>2.912.814</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.860	20.517
Anden gæld		486.870	440.279
Periodeafgrænsningsposter		<u>82.782</u>	<u>30.076</u>
		<u>571.512</u>	<u>490.872</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>571.512</u>	<u>490.872</u>
PASSIVER I ALT		<u>17.189.370</u>	<u>16.735.351</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	78.433	61.860
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>7.484</u>
	<u>78.433</u>	<u>69.344</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>5.919</u>	<u>5.739</u>
	<u>5.919</u>	<u>5.739</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	39.336	80.253
Årets udskudte skat	<u>32.819</u>	<u>7.376</u>
	<u>72.155</u>	<u>87.629</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	89.301	87.629
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-17.146</u>	<u>0</u>
	<u>72.155</u>	<u>87.629</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	4.000.000	8.097.453	1.234.212	13.331.665
Årets opskrivning	0	-77.936	0	-77.936
Årets resultat	0	0	383.454	383.454
Skat af egenkapitalbevægelser	0	17.146	0	17.146
Egenkapital 30. april 2016	4.000.000	8.036.663	1.617.666	13.654.329

Selskabskapitalen består af 8 anparter à nominelt kr. 500.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 30. april 2016. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 2.755 i grunde og bygninger.