

**RK Ejendomme ApS**

Nystedvej 19, 7400 Herning

CVR-nr. 32 29 47 90

**Årsrapport for 2016/17**

8. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2017

---

Kim Boelsgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. oktober 2017

**Direktionen**

Kim Boelsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i RK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RK Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Herning, den 27. oktober 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Kvistgaard Toft

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	RK Ejendomme ApS Nystedvej 19 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 29 47 90
	Stiftet: 28. juli 2009
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
<b>Direktionen</b>	Kim Boelsgaard
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	2016/17	2015/16
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>176.682</b>	<b>222.612</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-109.053	-109.053
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>67.629</b>	<b>113.559</b>
Andre finansielle indtægter	10.408	586
Andre finansielle omkostninger	-93.281	-91.568
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.244</b>	<b>22.577</b>
Skat af årets resultat	1 3.125	30.881
<b>Årets resultat</b>	<b>-12.119</b>	<b>53.458</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-12.119	53.458
	<b>-12.119</b>	<b>53.458</b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		4.481.987	4.591.040
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.481.987</b>	<b>4.591.040</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.481.987</b>	<b>4.591.040</b>
Andre tilgodehavender		41.415	31.826
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	2.091	47.461
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.506</b>	<b>79.287</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>43.506</b>	<b>79.287</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.525.493</b>	<b>4.670.327</b>

### Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		785.288	806.250
Overført resultat		375.365	366.522
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.285.653</b>	<b>1.297.772</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	297.964	301.087
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>297.964</b>	<b>301.087</b>
Ansvarlig lån		1.758.801	1.773.832
Anden gæld		23.725	50.725
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.782.526</b>	<b>1.824.557</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		94.490	193.355
Kreditinstitutter		927.189	998.392
Gæld til associerede virksomheder		100.000	0
Selskabsskat		2.376	1.269
Anden gæld		35.296	53.895
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.159.351</b>	<b>1.246.911</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.941.876</b>	<b>3.071.468</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.525.493</b>	<b>4.670.327</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		



## Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	2.376
Regulering af udskudt skat	-3.123	-31.213
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	-2.044
	<u>-3.125</u>	<u>-30.881</u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 3.568.237.

### 3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 1. juli	47.461	0
Udbetalt i årets løb	73	46.875
Indbetalt i årets løb	-46.875	0
Rente i henhold til gældende lovgivning	1.432	586
Saldo pr. 30. juni	<u>2.091</u>	<u>47.461</u>

Tilgodehavende hos medlemmer af direktion forrentes med diskontoen tillagt 10% pa. Der er ikke aftalt opsigelsesvarsel og afdragsvilkår, ligesom der ikke er sikkerhedstillelser vedrørende tilgodehavendet.

### 4 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	806.250	366.522	1.297.772
Årets resultat	0	-20.962	8.843	-12.119
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>785.288</u>	<u>375.365</u>	<u>1.285.653</u>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.380.249 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.853.291, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 4.481.987.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for RK Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	11%

Grunde afskrives ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.