



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2., Box 4002
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

RIO HOLDING APS
BURSCHESGADE 12, 1., 8900 RANDERS C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016

Palle Lau Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rio Holding ApS Burschesgade 12, 1. 8900 Randers C
	CVR-nr.: 32 44 66 47 Stiftet: 9. september 2009 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Lau Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C
Pengeinstitut	Østjyds Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Rio Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. maj 2016

Direktion

Palle Lau Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Rio Holding ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Rio Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Randers, den 24. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi og ejendommens dagsværdi i datterselskaber er fastlagt på basis af en indregnet kapitalværdi. Såfremt markedsrenter ændrer sig eller investors rentekrav ændres eller der i øvrigt sker ændringer i ejendommens forhold, kan ejendommens værdi, herunder værdien af datterselskaber, ændre sig tilsvarende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2015 fusioneret med Ejendomsselskabet Holmsgårdsvej 3 ApS.

Som følge af denne fusion er selskabets egenkapital påvirket positivt med 6.123 tkr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den omtalte fusion er endeligt vedtaget i februar 2016 og er anmeldt til registrering hos Erhvervsstyrelsen herefter. Fusionen og den heri indeholdte forhøjelse af selskabskapitalen til nominelt 126.000 kr er således ikke endeligt registreret.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning i øvrigt indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rio Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene er ikke tilpasset til den fusion, som er indarbejdet med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2015.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Koncerngoodwill afskrives over 5 år.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		225.960	-14.474
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		1.354	0
DRIFTSRESULTAT		627.314	-14.474
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		4.088.035	1.895.191
Andre finansielle indtægter.....		5	1
Andre finansielle omkostninger.....		-158.919	-6.802
RESULTAT FØR SKAT		4.556.435	1.873.916
Skat af årets resultat.....	1	-109.972	3.184
ÅRETS RESULTAT		4.446.463	1.877.100
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		4.088.035	1.895.191
Overført resultat.....		358.428	-18.091
I ALT		4.446.463	1.877.100

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		5.200.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.200.000	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		18.961.754	10.468.636
Finansielle anlægsaktiver.....	3	18.961.754	10.468.636
ANLÆGSAKTIVER.....		24.161.754	10.468.636
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.423.143	156.297
Udskudte skatteaktiver.....		0	3.184
Andre tilgodehavender.....		158.251	427.133
Tilgodehavender.....		1.581.394	586.614
Likvider.....		52	782
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.581.446	587.396
AKTIVER.....		25.743.200	11.056.032
PASSIVER			
Anpartskapital.....		126.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		16.528.020	10.058.635
Overført overskud.....		4.060.495	-38.864
EGENKAPITAL.....	4	20.714.515	10.144.771
Hensættelse til udskudt skat.....		313.640	0
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		837.049	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.150.689	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.915.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.915.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		25.314	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		205.000	300.150
Selskabsskat.....		590.256	602.360
Anden gæld.....		142.426	8.751
Kortfristede gældsforpligtelser.....		962.996	911.261
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.877.996	911.261
PASSIVER.....		25.743.200	11.056.032
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	21.972	0	
Regulering af udskudt skat.....	88.000	-3.184	
	109.972	-3.184	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2015.....		3.774.365	
Kostpris 31. december 2015.....		3.774.365	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		1.025.635	
Årets værdireguleringer.....		400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		1.425.635	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		5.200.000	
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	
Kostpris 1. januar 2015.....		610.003	
Kostpris 31. december 2015.....		610.003	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		13.255.835	
Årets opskrivninger		4.397.097	
Opskrivninger 31. december 2015.....		17.652.932	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015.....		55.292	
Afskrivninger på goodwill.....		82.938	
Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....		138.230	
Saldo ultimo.....		18.124.705	
Underbalance, hensatte forpligtelser.....		837.049	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		18.961.754	

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
E/S Tjørnevej 4 ApS.....	2.847.118	1.404.437	100 %
E/S Burschesgade 4 ApS.....	7.812.005	2.204.783	100 %
E/S Strømmen 23 ApS.....	1.031.801	483.971	100 %
E/S Gl. Hadsundvej 8-10 ApS.....	4.273.613	1.131.165	100 %
E/S Østervold 25 ApS.....	-881.179	-526.694	100 %
Logik ApS.....	659.016	27.955	100 %
E/S Haraldsvej 43 ApS.....	402.011	-68.811	100 %
Johannelyst ApS.....	1.936.188	-303.839	100 %
Futura Juventus ApS.....	-942.553	-181.994	100 %

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	10.058.635	-38.864	10.144.771
Ændring af egenkapital som følge af fusion..	1.000	2.381.350	3.740.931	6.123.281
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....	126.000	12.439.985	3.702.067	16.268.052
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.088.035	358.428	4.446.463
Egenkapital 31. december 2015.....	126.000	16.528.020	4.060.495	20.714.515

Anpartskapitalen er vedtaget udvidet med nominelt 1.000 kr i anledning af fusion. Registrering af kapitalforhøjelsen er endnu ikke tilendebragt.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	0	2.915.000	0	2.915.000
	0	2.915.000	0	2.915.000

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Selskabet kautionerer solidarisk for gæld til pengeinstitutter, som pr. 31. december 2015 udgør i alt 13.379 tkr, sammen med følgende selskaber:

E/S Haraldsvej 43 ApS

Logik ApS

Futura Juventus ApS

Johannelyst ApS

E/S Østervold 25 ApS

E/S Strømmen 23 ApS

E/S Tjørnevej 4 ApS

E/S Burschesgade 4 ApS

E/S Gl Hadsundvej 8-10 ApS

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 150 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Selskabet har afgivet pant i anparter i datterselskaberne med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 på 18.962 tkr. til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld, som pr. 31.12.15 udgør 13.379 tkr.