



www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

Ruge Gørlev ApS

Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg
CVR-nr. 32 56 67 58

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 14. december 2016

Søren Norup Pries
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ruge Gørlev 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. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 14. december 2016

Direktion

Søren Norup Pries
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ruge Gørlev ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ruge Gørlev ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 14. december 2016

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

John Petersson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ruge Gørlev ApS
Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 32 56 67 58
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 16. november 2009
Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Søren Norup Pries, direktør

Revision

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Amaliegade 35, 1.
1256 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 79.004, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 55.234.

Som følge af den generelle økonomiske situation, og de deraf begrænsede muligheder for salg af ejendomme, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Ledelsen har indhentet eksterne vurderinger til brug for værdiansættelsen og har desuden med udgangspunkt i sit indgående kendskab til ejendomsbranchen og markedet i øvrigt, samt salg af ejendomme i samme område, foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede handelsværdi på statutidspunktet.

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Selskabets ledelse er opmærksomme på at selskabskapitalen er tabt og forventer at reetablere kapitalen gennem egen fremtidig indtjening.

Moderselskabet har tilkendegivet at ville støtte selskabet med den nødvendige likviditet til at indfri nuværende og fremtidige forpligtelser ved forfald.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ruge Gørlev ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.046.741	729.341
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.046.741	729.341
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-586.276</u>	<u>-140.648</u>
Resultat før finansielle poster		460.465	588.693
Finansielle indtægter	2	27.251	6.153
Finansielle omkostninger	3	<u>-386.429</u>	<u>-371.727</u>
Resultat før skat		101.287	223.119
Skat af årets resultat	4	<u>-22.283</u>	<u>-49.086</u>
Årets resultat		<u>79.004</u>	<u>174.033</u>
Overført resultat		<u>79.004</u>	<u>174.033</u>
		<u>79.004</u>	<u>174.033</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>18.751.764</u>	<u>19.342.455</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.751.764</u>	<u>19.342.455</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.751.764</u>	<u>19.342.455</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		794.734	249.284
Andre tilgodehavender		41.619	40.378
Udskudt skatteaktiv		53.465	107.245
Selskabsskat		31.497	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>42.527</u>	<u>40.943</u>
Tilgodehavender		<u>963.842</u>	<u>437.850</u>
Likvide beholdninger		<u>3.075</u>	<u>14.816</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>966.917</u>	<u>452.666</u>
Aktiver i alt		<u>19.718.681</u>	<u>19.795.121</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		-305.234	-384.238
Egenkapital	6	<u>-55.234</u>	<u>-134.238</u>
Andre kreditinstitutter		19.181.374	19.364.210
Deposita		396.825	390.275
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>19.578.199</u>	<u>19.754.485</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	106.861	100.778
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.119	48.989
Anden gæld		29.736	25.107
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>195.716</u>	<u>174.874</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.773.915</u>	<u>19.929.359</u>
Passiver i alt		<u>19.718.681</u>	<u>19.795.121</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppførelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	250.000	-384.238	-134.238
Årets resultat	0	79.004	79.004
Egenkapital 30. september 2016	<u>250.000</u>	<u>-305.234</u>	<u>-55.234</u>

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Årets resultat		79.004	174.033
Reguleringer	11	967.737	555.308
Ændring i driftskapital	12	<u>8.355</u>	<u>98.599</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.055.096	827.940
Renteindbetalinger og lignende		27.251	6.153
Renteudbetalinger og lignende		<u>-386.429</u>	<u>-371.727</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>695.918</u>	<u>462.366</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-69.315</u>	<u>-54.772</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-69.315</u>	<u>-54.772</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-103.023	-99.323
Udlån til tilknyttede virksomheder		<u>-535.321</u>	<u>-294.759</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-638.344</u>	<u>-394.082</u>
Ændring i likvider		-11.741	13.512
Likvider 1. oktober 2015		<u>14.816</u>	<u>1.304</u>
Likvider 30. september 2016		<u>3.075</u>	<u>14.816</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>3.075</u>	<u>14.816</u>
Likvider 30. september 2016		<u>3.075</u>	<u>14.816</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer som følge af driftsreguleringer og afkastkrav	<u>-660.006</u>	<u>-141.465</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-660.006</u>	<u>-141.465</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>73.730</u>	<u>817</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>73.730</u>	<u>817</u>
	<u><u>-586.276</u></u>	<u><u>-140.648</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	27.169	6.080
Andre finansielle indtægter	<u>82</u>	<u>73</u>
	<u><u>27.251</u></u>	<u><u>6.153</u></u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.630	2.149
Andre finansielle omkostninger	<u>383.799</u>	<u>369.578</u>
	<u><u>386.429</u></u>	<u><u>371.727</u></u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-31.497	0
Årets udskudte skat	<u>53.780</u>	<u>49.086</u>
	<u><u>22.283</u></u>	<u><u>49.086</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	19.426.069
Tilgang i årets løb	<u>69.315</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>19.495.384</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-83.614
Årets værdireguleringer	<u>-660.006</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>-743.620</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>18.751.764</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 7,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,13 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	Basis kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>6,63</u>	<u>7,13</u>	<u>7,63</u>
Dagsværdi	<u>20.165.036</u>	<u>18.751.764</u>	<u>17.523.616</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.413.272</u>	<u>0</u>	<u>-1.228.148</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	19.464.988	19.288.235	106.861	17.781.378
Deposita	390.275	396.825	0	0
	19.855.263	19.685.060	106.861	17.781.378

8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse er opmærksomme på at selskabskapitalen er tabt og forventer at reetablere kapitalen gennem egen fremtidig indtjening.

Moderselskabet har tilkendegivet at ville støtte selskabet med den nødvendige likviditet til at indfri nuværende og fremtidige forpligtelser ved forfald. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning af going concern.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse udgør pr. 30/9-16 kr. 0.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-27.251	-6.153
Finansielle omkostninger	386.429	371.727
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	660.006	141.465
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-73.730	-817
Skat af årets resultat	22.283	49.086
	<u>967.737</u>	<u>555.308</u>

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-2.824	51.352
Ændring i leverandører mv.	11.179	47.247
	<u>8.355</u>	<u>98.599</u>