



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 Korsør ApS

Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg
CVR-nr. 32 56 67 74

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 Korsør 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 Korsør ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ruge Korsør 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 Korsør ApS
Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 32 56 67 74
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 underskud på kr. 213.212, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 808.218.

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.

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 Korsør 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 fra 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

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 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.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 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 aktiekapital 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		830.580	447.001
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		830.580	447.001
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-767.208</u>	<u>665.852</u>
Resultat før finansielle poster		63.372	1.112.853
Finansielle indtægter	2	3.707	16
Finansielle omkostninger	3	<u>-340.432</u>	<u>-328.413</u>
Resultat før skat		-273.353	784.456
Skat af årets resultat	4	<u>60.141</u>	<u>-172.580</u>
Årets resultat		<u>-213.212</u>	<u>611.876</u>
Overført resultat		<u>-213.212</u>	<u>611.876</u>
		<u>-213.212</u>	<u>611.876</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>13.315.177</u>	<u>14.174.683</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.315.177</u>	<u>14.174.683</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.315.177</u>	<u>14.174.683</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		364.717	0
Andre tilgodehavender		21.361	14.423
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.973</u>	<u>18.611</u>
Tilgodehavender		<u>406.051</u>	<u>33.034</u>
Likvide beholdninger		<u>5.652</u>	<u>2.798</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>411.703</u>	<u>35.832</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.726.880</u></u>	<u><u>14.210.515</u></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		558.218	771.430
Egenkapital	6	<u>808.218</u>	<u>1.021.430</u>
Hensættelse til udskudt skat		58.550	218.967
Hensatte forpligtelser i alt		<u>58.550</u>	<u>218.967</u>
Andre kreditinstitutter		12.139.138	12.461.257
Deposita		262.179	257.013
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>12.401.317</u>	<u>12.718.270</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	179.242	55.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.360	4.360
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.119	170.752
Selskabsskat		100.276	0
Anden gæld		115.798	21.436
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>458.795</u>	<u>251.848</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.860.112</u>	<u>12.970.118</u>
Passiver i alt		<u>13.726.880</u>	<u>14.210.515</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppførelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	250.000	771.430	1.021.430
Årets resultat	0	-213.212	-213.212
Egenkapital 30. september 2016	<u>250.000</u>	<u>558.218</u>	<u>808.218</u>

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Årets resultat		-213.212	611.876
Reguleringer	10	1.043.792	-164.875
Ændring i driftskapital	11	<u>91.229</u>	<u>46.554</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		921.809	493.555
Renteindbetalinger og lignende		3.707	16
Renteudbetalinger og lignende		<u>-340.431</u>	<u>-328.413</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		585.085	165.158
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-50.621</u>	<u>-237.437</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-50.621	-237.437
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-55.260	-45.657
Udlån til/fra tilknyttede virksomheder		<u>-476.350</u>	<u>118.688</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-531.610	73.031
Ændring i likvider		2.854	752
Likvider 1. oktober 2015		<u>2.798</u>	<u>2.046</u>
Likvider 30. september 2016		5.652	2.798
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>5.652</u>	<u>2.798</u>
Likvider 30. september 2016		5.652	2.798

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>-910.125</u>	<u>478.014</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-910.125</u>	<u>478.014</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>142.917</u>	<u>187.838</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>142.917</u>	<u>187.838</u>
	<u><u>-767.208</u></u>	<u><u>665.852</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.635	0
Andre finansielle indtægter	<u>72</u>	<u>16</u>
	<u><u>3.707</u></u>	<u><u>16</u></u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.427
Andre finansielle omkostninger	<u>340.432</u>	<u>322.986</u>
	<u><u>340.432</u></u>	<u><u>328.413</u></u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	100.276	0
Årets udskudte skat	<u>-160.417</u>	<u>172.580</u>
	<u><u>-60.141</u></u>	<u><u>172.580</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	13.182.903
Tilgang i årets løb	<u>50.620</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>13.233.523</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	991.779
Årets værdireguleringer	<u>-910.125</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>81.654</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>13.315.177</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00 - 7,50 %. Det gennemsnitslige afkastkrav kan opgøres til 7,17%.

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>6,67</u>	<u>7,17</u>	<u>7,67</u>
Dagsværdi	<u>14.313.469</u>	<u>13.315.177</u>	<u>12.447.058</u>
Ændring i dagsværdi	<u>998.292</u>	<u>0</u>	<u>-868.119</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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	12.516.557	12.318.380	179.242	10.434.695
Deposita	<u>257.013</u>	<u>262.179</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.773.570</u>	<u>12.580.559</u>	<u>179.242</u>	<u>10.434.695</u>

8 Eventualposter m.v.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.707	-16
Finansielle omkostninger	340.432	328.413
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	910.125	-478.014
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-142.917	-187.838
Skat af årets resultat	-60.141	172.580
	<u>1.043.792</u>	<u>-164.875</u>
	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	84.445	35.493
Ændring i leverandører m.v.	6.784	11.061
	<u>91.229</u>	<u>46.554</u>