



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 Allerød ApS

Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg
CVR-nr. 32 56 67 82

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 Allerød 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 Allerød ApS

Påtegning på årsregnskabet

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

CVR-nr.: 32 56 67 82
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. 2.044.210, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.304.393.

Som følge af den generelle økonomiske situation, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Ledelsen har med udgangspunkt i sit indgående kendskab til ejendomsbranchen og markedet i øvrigt, samt salg af boliger i samme område, foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede handelsværdi på statustidspunktet.

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 Allerød 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 indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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		696.953	153.123
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		696.953	153.123
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.316.991</u>	<u>143.271</u>
Resultat før finansielle poster		3.013.944	296.394
Finansielle indtægter	2	28.104	46.553
Finansielle omkostninger	3	<u>-438.190</u>	<u>-391.158</u>
Resultat før skat		2.603.858	-48.211
Skat af årets resultat	4	<u>-559.648</u>	<u>10.606</u>
Årets resultat		<u>2.044.210</u>	<u>-37.605</u>
Overført resultat		<u>2.044.210</u>	<u>-37.605</u>
		<u>2.044.210</u>	<u>-37.605</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>20.548.000</u>	<u>20.264.881</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.548.000</u>	<u>20.264.881</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.548.000</u>	<u>20.264.881</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		518.336	532.771
Andre tilgodehavender		19.550	38.750
Udskudt skatteaktiv		0	4.657
Selskabsskat		27.180	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.439</u>	<u>11.828</u>
Tilgodehavender		<u>575.505</u>	<u>588.006</u>
Likvide beholdninger		<u>1.002.401</u>	<u>1.879</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.577.906</u>	<u>589.885</u>
Aktiver i alt		<u>22.125.906</u>	<u>20.854.766</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		<u>2.054.393</u>	<u>10.183</u>
Egenkapital	6	<u>2.304.393</u>	<u>260.183</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>582.171</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>582.171</u>	<u>0</u>
Andre kreditinstitutter		18.633.318	20.019.246
Deposita		<u>100.961</u>	<u>133.886</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>18.734.279</u>	<u>20.153.132</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	93.939	72.636
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.305	11.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		295.598	244.947
Anden gæld		<u>111.221</u>	<u>112.468</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>505.063</u>	<u>441.451</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.239.342</u>	<u>20.594.583</u>
Passiver i alt		<u>22.125.906</u>	<u>20.854.766</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	250.000	10.183	260.183
Årets resultat	0	2.044.210	2.044.210
Egenkapital 30. september 2016	<u>250.000</u>	<u>2.054.393</u>	<u>2.304.393</u>

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Årets resultat		2.044.210	-37.605
Reguleringer	10	-1.891.856	190.728
Ændring i driftskapital	11	-4.994	160.414
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		147.360	313.537
Renteindbetalinger og lignende		28.104	46.552
Renteudbetalinger og lignende		-439.437	-391.158
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-263.973	-31.069
Salg af ejendomme		2.510.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		2.510.000	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.296.156	-17.602
Udlån fra tilknyttede virksomheder		50.651	48.245
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.245.505	30.643
Ændring i likvider		1.000.522	-426
Likvider 1. oktober 2015		1.879	2.305
Likvider 30. september 2016		1.002.401	1.879
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.002.401	1.879
Likvider 30. september 2016		1.002.401	1.879

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>2.248.520</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.248.520</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>68.471</u>	<u>143.271</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>68.471</u>	<u>143.271</u>
	<u>2.316.991</u>	<u>143.271</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.565	28.855
Andre finansielle indtægter	<u>2.539</u>	<u>17.698</u>
	<u>28.104</u>	<u>46.553</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.151	10.745
Andre finansielle omkostninger	<u>425.039</u>	<u>380.413</u>
	<u>438.190</u>	<u>391.158</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-27.180	0
Årets udskudte skat	<u>586.828</u>	<u>-10.606</u>
	<u>559.648</u>	<u>-10.606</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	19.564.231
Afgang i årets løb	<u>-1.897.448</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>17.666.783</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	700.650
Årets værdireguleringer	2.248.520
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-67.953</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>2.881.217</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>20.548.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt en individuelt fastsat m2-pris på kr. 16.000.

Ændringer i skøn over m2-pris for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt m2-pris	<u>-1.000</u> kr.	Basis kr.	<u>+1.000</u> kr.
m2-pris	15.000	16.000	17.000
Dagsværdi	<u>19.170.000</u>	<u>20.548.000</u>	<u>21.926.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-1.378.000</u>	<u>0</u>	<u>1.378.000</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	20.091.882	18.727.257	93.939	16.654.008
Deposita	133.886	100.961	0	0
	20.225.768	18.828.218	93.939	16.654.008

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

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-28.104	-46.553
Finansielle omkostninger	438.190	391.158
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-2.793.119	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-68.471	-143.271
Skat af årets resultat	559.648	-10.606
	<u>-1.891.856</u>	<u>190.728</u>

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	35.026	145.790
Ændring i leverandører mv.	-40.020	14.624
	<u>-4.994</u>	<u>160.414</u>