


# Rønsdam Ejendomsselskab ApS

Rønsdam 4, Ragebøl, 6400 Sønderborg

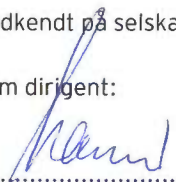
CVR-nr. 32 94 07 49



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. december 2016

Som dirigent:



.....  
Erling Lausen



Building a better  
working world



## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                                  | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3 |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016   | 4 |
| Resultatopgørelse                                  | 4 |
| Balance  | 5 |
| Egenkapitalopgørelse                               | 7 |
| Noter  | 8 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Rønsdam Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 17. november 2016  
Direktion:



Arthur Emil Müller



Henning Valdemar Kjær

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Rønsdam Ejendomsselskab ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Rønsdam Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 17. november 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne  
statsaut. revisor



Karen Jørgensen  
statsaut. revisor

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2015/16   | 2014/15   |
|------|---|-----------|-----------|
|      | <b>Nettoomsætning</b>   | 1.965.021 | 1.951.734 |
|      | Eksterne omkostninger   | -117.727  | -143.623  |
|      | <b>Bruttoresultat</b>   | 1.847.294 | 1.808.111 |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -600.043  | -600.264  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | 1.247.251 | 1.207.847 |
| 3    | Finansielle indtægter   | 143.098   | 171.302   |
| 4    | Finansielle omkostninger  | -233.298  | -231.294  |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | 1.157.051 | 1.147.855 |
| 5    | Skat af årets resultat  | -253.963  | -267.825  |
|      | <b>Årets resultat</b>   | 903.088   | 880.030   |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |           |           |
|      | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   | 1.350.000 | 880.000   |
|      | Overført resultat   | -446.912  | 30        |
|      |   | 903.088   | 880.030   |

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

| Note | kr.  | 2015/16                  | 2014/15                  |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                          |                          |
|      | Anlægsaktiver                                |                          |                          |
| 6    | Materielle anlægsaktiver                     |                          |                          |
|      | Grunde og bygninger                          | 11.150.793               | 11.708.664               |
|      |  | <u>11.150.793</u>        | <u>11.708.664</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>11.150.793</u>        | <u>11.708.664</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                          |
|      | Tilgodehavender                              |                          |                          |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.481.333                | 4.216.407                |
|      | Andre tilgodehavender                        | 0                        | 38                       |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 0                        | 12.147                   |
|      |  | <u>3.481.333</u>         | <u>4.228.592</u>         |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>1.334.906</u>         | <u>1.312.342</u>         |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>4.816.239</u>         | <u>5.540.934</u>         |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>15.967.032</u></u> | <u><u>17.249.598</u></u> |

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

| Note | kr.  | 2015/16           | 2014/15           |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
|      | Selskabskapital                                    | 200.000           | 200.000           |
|      | Overkurs ved emission                              | 1.525.701         | 1.525.701         |
|      | Overført resultat                                  | 2.271.265         | 2.718.177         |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 1.350.000         | 880.000           |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>5.346.966</b>  | <b>5.323.878</b>  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                   |                   |
|      | Udskudt skat                                       | 580.000           | 560.000           |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>580.000</b>    | <b>560.000</b>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 8.543.865         | 8.983.529         |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 233.963           | 243.825           |
|      |  | <b>8.777.828</b>  | <b>9.227.354</b>  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| 7    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 441.381           | 434.761           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 11.937            | 0                 |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 0                 | 904.011           |
|      | Anden gæld   | 808.920           | 799.594           |
|      |  | <b>1.262.238</b>  | <b>2.138.366</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>10.040.066</b> | <b>11.365.720</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>15.967.032</b> | <b>17.249.598</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                   | Selskabskapital | Overkurs ved<br>emission | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2015           | 200.000         | 1.525.701                | 2.718.177            | 880.000                                   | 5.323.878        |
| Årets resultat                        | 0               | 0                        | -446.912             | 1.350.000                                 | 903.088          |
| Udloddet udbytte                      | 0               | 0                        | 0                    | -880.000                                  | -880.000         |
| <b>Egenkapital 30. september 2016</b> | <b>200.000</b>  | <b>1.525.701</b>         | <b>2.271.265</b>     | <b>1.350.000</b>                          | <b>5.346.966</b> |



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rønsdam Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler mv.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger 20-40 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt afdrag på amortiserede låneomkostninger mv.

#### Skat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter drift og udlejning af ejendom beliggende Rønsdam 4 i Sønderborg.

Selskabet er dannet efter udspaltning af ovenstående ejendom fra Alcumatic A/S.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

| kr.   | 2015/16                     | 2014/15                    |                          |                            |
|---|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                  |                             |                            |                          |                            |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder     | 140.407                     | 171.302                    |                          |                            |
| Andre finansielle indtægter                     | 2.691                       | 0                          |                          |                            |
|   | <u>143.098</u>              | <u>171.302</u>             |                          |                            |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>               |                             |                            |                          |                            |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder  | 0                           | 24.434                     |                          |                            |
| Andre finansielle omkostninger                  | 233.298                     | 206.860                    |                          |                            |
|   | <u>233.298</u>              | <u>231.294</u>             |                          |                            |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                 |                             |                            |                          |                            |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  | 233.963                     | 243.825                    |                          |                            |
| Årets regulering af udskudt skat                | 20.000                      | 24.000                     |                          |                            |
|   | <u>253.963</u>              | <u>267.825</u>             |                          |                            |
| <b>6 Materielle anlægsaktiver</b>               |                             |                            |                          |                            |
| kr.   |                             | <u>Grunde og bygninger</u> |                          |                            |
| Kostpris 1. oktober 2015                        |                             | 20.895.002                 |                          |                            |
| Tilgang i årets løb                             |                             | 42.172                     |                          |                            |
| Kostpris 30. september 2016                     |                             | <u>20.937.174</u>          |                          |                            |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015           |                             | 9.186.338                  |                          |                            |
| Årets afskrivninger                             |                             | 600.043                    |                          |                            |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2016        |                             | <u>9.786.381</u>           |                          |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b> |                             | <u>11.150.793</u>          |                          |                            |
| Afskrives over                                  |                             | <u>20-40 år</u>            |                          |                            |
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>        |                             |                            |                          |                            |
| kr.   | <u>Gæld i alt 30/9 2016</u> | <u>Afdrag næste år</u>     | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 8.985.246                   | 441.381                    | 8.543.865                | 6.578.533                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder               | 233.963                     | 0                          | 233.963                  | 0                          |
|   | <u>9.219.209</u>            | <u>441.381</u>             | <u>8.777.828</u>         | <u>6.578.533</u>           |

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Ejendommene i Ragebøl er i 2009/10 stiftet ved spaltning af Alcumatic A/S ved anvendelse af sammenlægningsmetoden.

I henhold til Selskabslovens § 254, stk. 2, hæfter de selskaber, som indgår i spaltningen, solidarisk for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med det beløb, svarende til den tilførte eller resterende nettoværdi i det enkelte selskab på dette tidspunkt.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i AEM 1 Holding ApS-koncernen og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.985 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 11.151 t.kr.

#### 10 Nærtstående parter

Rønsdam Ejendomsselskab ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

| Navn              | Bopæl/Hjemsted  |
|-------------------|-----------------|
| AEM 1 Holding ApS | 6400 Sønderborg |
| HVK Holding ApS   | 6400 Sønderborg |