

# RTS Hørning A/S

Viengevej 1, 8240 Risskov

CVR-nr. 33 59 89 39

## Årsrapport

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2016.

---

**Bent Brøndum Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for RTS Hørning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 3. november 2016

### **Direktion**

Bent Brøndum Nielsen

### **Bestyrelse**

Per Lilholt

Bent Brøndum Nielsen

Jens Asbjørn Knudsen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til aktionærerne i RTS Hørning A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for RTS Hørning A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. november 2016

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	RTS Hørning A/S Viengevej 1 8240 Risskov
	CVR-nr.: 33 59 89 39
	Stiftet: 15. april 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Per Lilholt Bent Brøndum Nielsen Jens Asbjørn Knudsen
<b>Direktion</b>	Bent Brøndum Nielsen
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	RTS Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RTS Hørning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gæld vedrørende investeringsejendomme  
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 47 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 10 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 37 t.kr. Balancesummen forøges med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 37 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er i henhold til overgangsbestemmelserne ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og lejeomkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme i ejertiden. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RTS Hørning A/S forholdsæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnes med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.592.252</b>	<b>3.647.683</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	10.162.692
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.292.252</b>	<b>13.810.375</b>
Andre finansielle indtægter	317	2.751
2 Øvrige finansielle omkostninger	-604.061	-1.844.551
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.688.508</b>	<b>11.968.575</b>
Skat af årets resultat	-578.677	-2.642.306
<b>Årets resultat</b>	<b>2.109.831</b>	<b>9.326.269</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	1.109.831	9.326.269
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.109.831</b>	<b>9.326.269</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>61.700.000</u>	<u>62.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.700.000</u>	<u>62.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>61.700.000</u></b>	<b><u>62.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.117.452
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	168.577
	Periodeafgrænsningsposter	<u>90.826</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>90.826</u>	<u>1.286.029</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.288.520</u>	<u>250.908</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.379.346</u></b>	<b><u>1.536.937</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>63.079.346</u></b>	<b><u>63.536.937</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	19.641.446	9.858.555
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.141.446</u></b>	<b><u>10.358.555</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.175.579	4.795.994
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.175.579</u></b>	<b><u>4.795.994</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	0	6.486.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	34.617.108	28.873.174
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.617.108</u>	<u>35.359.174</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.366.000	1.016.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.250	84.411
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.544	2.772.518
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	61.772	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	230.736	0
	Anden gæld	442.911	9.150.285
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.145.213</u>	<u>13.023.214</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>36.762.321</u></b>	<b><u>48.382.388</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>63.079.346</u></b>	<b><u>63.536.937</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsudlejning.

	2016	2015
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	134.889	436.410
Andre finansielle omkostninger	469.172	1.408.141
	<b>604.061</b>	<b>1.844.551</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	45.131.616	45.131.616
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>45.131.616</b>	<b>45.131.616</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	16.868.384	6.568.384
Årets regulering til dagsværdi	-300.000	10.300.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b>16.568.384</b>	<b>16.868.384</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>61.700.000</b>	<b>62.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,45

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5	65.200.000	61.700.000	3.500.000
6	57.900.000	61.700.000	-3.800.000

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	9.858.554	1.410.928
Årets overførte overskud eller underskud	1.109.831	9.326.269
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	-878.642
Koncerntilskud	8.673.061	0
	<u><b>19.641.446</b></u>	<u><b>9.858.555</b></u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	35.983.108	29.889.174
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.366.000</u>	<u>-1.016.000</u>
	<u><b>34.617.108</b></u>	<u><b>28.873.174</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>29.070.000</u>	<u>24.577.000</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 61.700 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RTS Holding ApS, CVR-nr. 21695882 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		
Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

RTS Holding ApS, Viengevej 1, 8240 Risskov

CBH Holding Aarhus ApS, Kystvejen 65, st, 8000 Aarhus C