



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **Ruge Halskov ApS**

Brandsbjerg 6  
4400 Kalundborg  
**CVR-nr. 34 45 87 58**

### **Årsrapport for 2015/16**

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

---

Søren Norup Pries  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 Halsskov 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 Halsskov ApS***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

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

CVR-nr.: 34 45 87 58  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 13. marts 2012  
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. 712.069, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.633.255.

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 Halsskov 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 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 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.

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 gældsmetode 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.

### **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 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>883.728</b>	<b>697.664</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>883.728</b>	<b>697.664</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>243.607</u>	<u>762.636</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.127.335</b>	<b>1.460.300</b>
Finansielle indtægter		114	231
Finansielle omkostninger	2	<u>-214.545</u>	<u>-242.393</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>912.904</b>	<b>1.218.138</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-200.835</u>	<u>-267.990</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>712.069</u></b>	<b><u>950.148</u></b>
Overført resultat		<u>712.069</u>	<u>950.148</u>
		<b><u>712.069</u></b>	<b><u>950.148</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>15.217.673</u>	<u>14.905.291</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>15.217.673</b></u>	<u><b>14.905.291</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.217.673</b></u>	<u><b>14.905.291</b></u>
Andre tilgodehavender		3.050	35.977
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.105</u>	<u>28.565</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>33.155</b></u>	<u><b>64.542</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>649</b></u>	<u><b>3.156</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>33.804</b></u>	<u><b>67.698</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>15.251.477</b></u></u>	<u><u><b>14.972.989</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		350.000	350.000
Overført resultat		<u>3.283.255</u>	<u>2.571.186</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>3.633.255</u></b>	<b><u>2.921.186</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>793.351</u>	<u>725.242</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>793.351</u></b>	<b><u>725.242</u></b>
Andre kreditinstitutter		8.139.294	8.737.670
Deposita		<u>334.020</u>	<u>333.420</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>8.473.314</u></b>	<b><u>9.071.090</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	520.323	509.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.120	31.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.592.462	1.657.701
Selskabsskat		132.726	0
Anden gæld		<u>74.926</u>	<u>57.650</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.351.557</u></b>	<b><u>2.255.471</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.824.871</u></b>	<b><u>11.326.561</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.251.477</u></b>	<b><u>14.972.989</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppførelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	350.000	2.571.186	2.921.186
Årets resultat	0	712.069	712.069
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>3.283.255</u></b>	<b><u>3.633.255</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Årets resultat		712.069	950.148
Reguleringer	9	171.659	-252.484
Ændring i driftskapital	10	<u>49.262</u>	<u>23.067</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>932.990</b>	<b>720.731</b>
Renteindbetalinger og lignende		114	231
Renteudbetalinger og lignende		<u>-214.545</u>	<u>-242.393</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b><u>718.559</u></b>	<b><u>478.569</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-139.107</u>	<u>-43.123</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b><u>-139.107</u></b>	<b><u>-43.123</u></b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-516.720	-508.529
Udlån til/fra tilknyttede virksomheder		<u>-65.239</u>	<u>75.220</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b><u>-581.959</u></b>	<b><u>-433.309</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-2.507</b>	<b>2.137</b>
Likvider 1. oktober 2015		<u>3.156</u>	<u>1.019</u>
<b>Likvider 30. september 2016</b>		<b><u>649</u></b>	<b><u>3.156</u></b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>649</u>	<u>3.156</u>
<b>Likvider 30. september 2016</b>		<b><u>649</u></b>	<b><u>3.156</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>173.275</u>	<u>697.592</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>173.275</u></b>	<b><u>697.592</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>70.332</u>	<u>65.044</u>
<b>Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b><u>70.332</u></b>	<b><u>65.044</u></b>
	<b><u>243.607</u></b>	<b><u>762.636</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.753	75.044
Andre finansielle omkostninger	<u>148.792</u>	<u>167.349</u>
	<b><u>214.545</u></b>	<b><u>242.393</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	132.726	0
Årets udskudte skat	<u>68.109</u>	<u>267.990</u>
	<b><u>200.835</u></b>	<b><u>267.990</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	11.851.981
Tilgang i årets løb	<u>200.164</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>12.052.145</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	3.053.310
Årets værdireguleringer	<u>112.218</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>3.165.528</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u><u>15.217.673</u></u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,00 % - 7,50 %. Det kan opgøres til 7,37 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>6,87</u>	<u>7,37</u>	<u>7,87</u>
Dagsværdi	<u>16.325.000</u>	<u>15.217.673</u>	<u>14.251.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.107.327</u>	<u>0</u>	<u>-966.673</u>

### 5 Egenkapital

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

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	9.246.670	8.659.617	520.323	6.177.000
Deposita	333.420	334.020	0	0
	<b>9.580.090</b>	<b>8.993.637</b>	<b>520.323</b>	<b>6.177.000</b>

### 7 Eventualposter m.v.

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-114	-231
Finansielle omkostninger	214.545	242.393
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-173.275	-697.592
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-70.332	-65.044
Skat af årets resultat	200.835	267.990
	<b>171.659</b>	<b>-252.484</b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	45.069	24.051
Ændring i leverandører mv.	<u>4.193</u>	<u>-984</u>
	<u><b>49.262</b></u>	<u><b>23.067</b></u>