

# **RAUNSBÆK EJENDOMME ApS**

Sindalsvej 23  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/12/2016**

---

**Dan Raunsbæk Moesgaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RAUNSBÆK EJENDOMME ApS Sindalsvej 23 8240 Risskov
	CVR-nr: 35144676 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S Store Torv 12 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2015 – 30. september 2016 for Raunsbæk Ejendomme 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 samt resultatet af selskabets aktiviteter 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.

Risskov, den 28/10/2016

## **Direktion**

Dan Raunsbæk Moesgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RAUNSBÆK EJENDOMME ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RAUNSBÆK EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 handlinger 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 for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Risskov, 28/10/2016

Tore Christensen  
Statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom og anden hermed efter ledelsens skøn forbundet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret har udviklet sig som forventet og ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter årets lejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det



tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med moderselskabet Raunsbæk Invest ApS. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet Raunsbæk Invest ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 - 2016. 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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>342.815</b>	<b>335.875</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-21.602	-21.519
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>321.213</b>	<b>314.356</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-56.092	-53.244
Andre finansielle omkostninger .....		-146.944	-168.149
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>118.177</b>	<b>92.963</b>
Skat af årets resultat .....	1	-25.999	-19.371
<b>Årets resultat .....</b>		<b>92.178</b>	<b>73.592</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		92.178	73.592
<b>I alt .....</b>		<b>92.178</b>	<b>73.592</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		5.146.192	5.068.729
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.146.192</b>	<b>5.068.729</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.146.192</b>	<b>5.068.729</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		46.417	44.600
Tilgodehavende skat .....		28.338	16.921
Andre tilgodehavender .....		33.555	18.330
Periodeafgrænsningsposter .....		17.646	17.304
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>125.956</b>	<b>97.155</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>125.956</b>	<b>97.155</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.272.148</b>	<b>5.165.884</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	80.000	80.000
Overført resultat .....		89.388	-2.790
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>169.388</b>	<b>77.210</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		181.683	127.346
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>181.683</b>	<b>127.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.043.968	2.140.364
Gæld til banker .....		564.037	725.041
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.608.005</b>	<b>2.865.405</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		83.000	92.000
Gæld til banker .....		526.953	335.981
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.473.497	1.432.510
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		229.622	235.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.313.072</b>	<b>2.095.923</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.921.077</b>	<b>4.961.328</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.272.148</b>	<b>5.165.884</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-28.338	-16.921
Ændring af udskudt skat	54.337	36.292
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>25.999</u>	<u>19.371</u>

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80.000 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.126.968	83.000	2.043.968	1.585.000
Kreditinstitutter	718.037	154.000	564.037	0
	<u>2.845.005</u>	<u>237.000</u>	<u>2.608.005</u>	<u>1.585.000</u>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Raunsbæk Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb

Kautioner:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Raunsbæk Display & Print ApS's mellemværende med Sydbank A/S. Raunsbæk Display & Print ApS's gæld til pengeinstitut udgjorde 616.075 kr. pr. 30.09.2016.

## **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Lån hos Nykredit A/S, 2.126.968 kr. er sikret ved realkreditpantebreve, stort henholdsvis 1.890.000 kr. og kr. 630.000 kr., i selskabets ejendom Sindalsvej 23, Risskov.

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor Sydbank A/S er udstedt ejerpantebrev, stort kr. 1.500.000, med pant i selskabets ejendom Sindalsvej 23, Risskov.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom Sindalsvej 23, Risskov udgør 5.146.192 kr. pr. 30. september 2016.