



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

RC EJENDOMME HØJBY APS
BJERREVEJ 80, 8840 RØDKÆRSBRO
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2017

Lars Bonderup Bjørn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 31. oktober 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	RC Ejendomme Højby ApS Bjerrevej 80 8840 Rødkærsbro
	CVR-nr.: 35 64 20 99
	Stiftet: 16. januar 2014
	Hjemsted: Rødkærsbro
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 31. oktober 2016
Direktion	Lars Bonderup Bjørn
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 31. oktober 2016 for RC Ejendomme Højby 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. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. oktober 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødkærsbro, den 29. marts 2017

Direktion

Lars Bonderup Bjørn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i RC Ejendomme Højby ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for RC Ejendomme Højby ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. oktober 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 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. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. oktober 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Viborg, den 29. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af udlejningsejendommen til dagsværdi efter ÅRL § 41 mod tidligere indregning til dagsværdi efter ÅRL § 38. Ændringen foretages i forlængelse af, at selskabet er blevet handlet og tilpasser sig koncernpraksis. Årets opskrivning er opgjort med udgangspunkt i handlen.

Ejendommens afskrivningsgrundlag forøges med de foretagne opskrivninger. De fremtidige afskrivninger, der belaster driften, beregnes således på grundlag af de opskrevne værdier.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RC Ejendomme Højby ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer:

- Selskabets udlejningsejendom måles til dagsværdi med binding af opskrivninger på egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Tidligere blev udlejningsejendommen målt til dagsværdi med dagsværdireguleringer over resultatopgørelsen.

Ledelsen har ønsket at tilpasse selskabets regnskabspraksis, således at det afspejler koncernens regnskabspraksis på området. Ledelsen har vurderet, at dette fortsat giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en reduktion af årets resultat efter skat med 2.302 tkr. som følge af at dagsværdireguleringen ikke føres over resultatopgørelsen samt afskrivninger, en reduktion af balancesummen med 54 tkr. som følge af årets afskrivninger, mens egenkapitalen er reduceret med 42 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.07 - 30.06 til 01.11 - 30.10. Første regnskabsår efter omlægningen udgør derfor perioden 01.07.15 - 30.10.16. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Ejendomsomkostninger**

Under ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der knytter sig direkte til opretholdelse af huslejeindtægterne.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder omkostninger til kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0-19 %

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. OKTOBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		420.874	377.451
Administrationsomkostninger.....		-247.730	-176.307
DRIFTSRESULTAT		173.144	201.144
Finansielle indtægter.....		0	16.533
Finansielle omkostninger.....	1	-122.581	-170.315
RESULTAT FØR SKAT		50.563	47.362
Skat af årets resultat.....	2	-24.356	-9.266
ÅRETS RESULTAT		26.207	38.096
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		26.207	38.096
I ALT		26.207	38.096

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		4.943.601	2.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.943.601	2.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.943.601	2.100.000
Andre tilgodehavender.....		837.762	144.591
Periodeafgrænsningsposter.....		8.762	0
Tilgodehavender.....		846.524	144.591
Likvide beholdninger.....		76.868	55.552
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		923.392	200.143
AKTIVER.....		5.866.993	2.300.143
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		2.617.904	495.569
Overført overskud.....		85.365	-78.363
EGENKAPITAL.....	4	2.753.269	467.206
Hensættelse til udskudt skat.....		749.310	125.725
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		749.310	125.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	145.752
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.300.718	0
Skyldig selskabsskat.....		16.896	0
Anden gæld.....		19.500	1.561.460
Periodeafgrænsningsposter.....		7.300	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.364.414	1.707.212
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.364.414	1.707.212
PASSIVER.....		5.866.993	2.300.143
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	29.158	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	93.423	170.315		
	122.581	170.315		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.896	0		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	21.270	0		
Regulering af udskudt skat.....	-13.810	9.266		
	24.356	9.266		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015.....		1.604.431		
Kostpris 31. oktober 2016.....		1.604.431		
Opskrivninger 1. juli 2015.....		495.569		
Årets opskrivninger		2.897.251		
Opskrivninger 31. oktober 2016.....		3.392.820		
Årets afskrivninger		53.650		
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2016.....		53.650		
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2016.....		4.943.601		
Regnskabsmæssig værdi af opskrivninger.....		3.356.287		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	50.000	495.569	-78.363	467.206
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		-116.459	116.459	
Korrigeret egenkapital 1. juli 2015.....	50.000	379.110	38.096	467.206
Årets værdireguleringer.....		2.238.794		2.238.794
Andre reguleringer.....			21.062	21.062
Forslag til årets resultatdisponering.....			26.207	26.207
Egenkapital 31. oktober 2016.....	50.000	2.617.904	85.365	2.753.269

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J.T.B Holding Rødkærsbro A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Ingen.