



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

Rønfeldt Holding ApS

Pregelvang 15, 9600 Aars

CVR-nr. 35 80 67 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Peter Rønfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Rønfeldt Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 19. april 2017

Direktion

Peter Rønfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Rønfeldt Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rønfeldt Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 19. april 2017

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rønfeldt Holding ApS Pregelvang 15 9600 Aars
	CVR-nr.: 35 80 67 09
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Rønfeldt
Dattervirksomhed	LMR Ejendomsadministration ApS, Vesthimmerland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele samt udleje boliglejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2016 er afsluttet med et overskud på kr. 512.600 mod et overskud i 2015 på kr. 188.858.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 kr. 714.367.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rønfeldt Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, investeringsejendomme og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Regulering til dagsværdi, netto

Værdiregulering til dagsværdi, netto, indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2016 har selskabets direktion foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau m.v.

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 føres via resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 Rønfeldt Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	36.939	29.849
Regulering til dagsværdi, netto	135.000	246.440
Driftsresultat	171.939	276.289
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	376.482	0
1 Andre finansielle indtægter	51.490	0
Øvrige finansielle omkostninger	-48.911	-34.169
Resultat før skat	551.000	242.120
Skat af årets resultat	-38.400	-53.262
Årets resultat	512.600	188.858
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	512.600	188.858
Disponeret i alt	512.600	188.858

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	1.190.000	1.055.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.190.000</u>	<u>1.055.000</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	50.000	50.000
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	280.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.000</u>	<u>330.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.240.000</u>	<u>1.385.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	279.250	275.000
	Tilgodehavende selskabsskat	9.446	10.446
	Andre tilgodehavender	268.732	0
	Tilgodehavender i alt	<u>557.428</u>	<u>285.446</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	161.642	0
	Værdipapirer i alt	<u>161.642</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>719.070</u>	<u>285.446</u>
	Aktiver i alt	<u>1.959.070</u>	<u>1.670.446</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	664.367	151.767
	Egenkapital i alt	714.367	201.767
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	81.200	42.800
	Hensatte forpligtelser i alt	81.200	42.800
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	543.342	557.795
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	543.342	557.795
	Kortfristet del af langfristet gæld	12.425	12.425
	Gæld til pengeinstitutter	123.236	426.254
	Anden gæld	484.500	429.405
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	620.161	868.084
	Gældsforpligtelser i alt	1.163.503	1.425.879
	Passiver i alt	1.959.070	1.670.446
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	13.750	0
Andre finansielle indtægter	37.740	0
	51.490	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	808.560	817.160
Overførsler	0	-8.600
Kostpris 31. december 2016	808.560	808.560
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	246.440	0
Årets regulering til dagsværdi	135.000	246.440
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	381.440	246.440
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.190.000	1.055.000
<p>Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Lejlighederne er værdiansat ud fra faktisk husleje og omkostninger, og en forrentningsfaktor på 4,35 % (2015: 4,65 %).</p>		
<p>Regulering af ejendommenes værdi som følge af anvendelse af ændret afkastkrav:</p>		
+0,5%		kr. -123.000
-0,5%		kr. 154.000

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	50.000	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	50.000	50.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
LMR Ejendomsadministration ApS, Vesthimmerland	100 %	755.263	574.139
4. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2016		280.000	150.000
Tilgang i årets løb		62.700	130.000
Afgang i årets løb		-342.700	0
Kostpris 31. december 2016		0	280.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		0	280.000

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	151.767	201.767
Årets overførte overskud eller underskud	0	512.600	512.600
Egenkapital 31. december 2016	50.000	664.367	714.367

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 543 t.kr., og gæld til pengeinstitut, 123 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.190 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Østerport. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommene.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Rønfeldt

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-542376522817

IP: 212.98.101.240

2017-04-27 12:00:22Z

NEM ID 

Mads Klausen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18061635-RID:59286557

IP: 5.56.151.4

2017-04-27 12:44:01Z

NEM ID 

Peter Rønfeldt

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-542376522817

IP: 212.98.101.240

2017-04-27 12:47:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NE3U3-VYH5C-BSCU0-67PHH-3UQBY-B061T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>