



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Rønfeldt Holding ApS

Pregelvang 15, 9600 Aars

CVR-nr. 35 80 67 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 9. maj 2018

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 2017 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 9. maj 2018

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

Mads Klausen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 34078

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rønfeldt Holding ApS Pregelvang 15 9600 Aars
	CVR-nr.: 35 80 67 09
	Stiftet: 17. marts 2014
	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 2017 er afsluttet med et overskud på kr. 10.268 mod et overskud i 2016 på t.kr. 513.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017 kr. 724.634.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rønfeldt Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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

Kapitalandele i tilknyttede 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	31.937	37
Regulering til dagsværdi, netto	22.138	135
Driftsresultat	54.075	172
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	376
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.887	14
Andre finansielle indtægter	34.755	38
Øvrige finansielle omkostninger	-88.729	-49
Resultat før skat	10.988	551
Skat af årets resultat	-720	-38
Årets resultat	10.268	513
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	10.268	513
Disponeret i alt	10.268	513

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	1.212.138	1.190
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.212.138</u>	<u>1.190</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	50.000	50
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.262.138</u>	<u>1.240</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	286.813	279
Tilgodehavende selskabsskat	4.692	9
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	23.836	0
Andre tilgodehavender	0	269
Tilgodehavender i alt	<u>315.341</u>	<u>557</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	698.651	162
Værdipapirer i alt	<u>698.651</u>	<u>162</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.013.992</u>	<u>719</u>
Aktiver i alt	<u>2.276.130</u>	<u>1.959</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	674.634	665
Egenkapital i alt	724.634	715
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	86.077	81
Hensatte forpligtelser i alt	86.077	81
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	513.998	529
Langfristede gældsforpligtelser i alt	513.998	529
Kortfristet del af langfristet gæld	14.672	14
Gæld til pengeinstitutter	465.404	123
Anden gæld	471.345	497
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	951.421	634
Gældsforpligtelser i alt	1.465.419	1.163
Passiver i alt	2.276.130	1.959
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	808.560	809
Kostpris 31. december 2017	808.560	809
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	381.440	246
Årets regulering til dagsværdi	22.138	135
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	403.578	381
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.212.138	1.190

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Lejligheden er værdiansat ud fra faktisk husleje og omkostninger, og en forrentningsfaktor på 4,35 % (2016: 4,35 %).

+0,5 %	-124.963
-0,5 %	+157.421

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	528.670	543
Heraf forfalder inden for 1 år	-14.672	-14
	513.998	529
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	440.638	456.624

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 529 t.kr., og gæld til pengeinstitut, 465 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.212 t.kr.

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

Noter

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-542376522817

IP: 212.98.118.164

2018-05-16 10:15:45Z

NEM ID 

Peter Rønfeldt

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-542376522817

IP: 212.98.118.164

2018-05-16 10:15:45Z

NEM ID 

Mads Klausen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Sønderjyllands Revisin

Serienummer: CVR:18061635-RID:59286557

IP: 5.56.151.4

2018-05-16 14:30:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MUAIJ-F8ELF-D2QB6-2W4YX-63DUJ3-A8U54

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>