



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen
Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen

Torvegade 7, 9490 Pandrup
Tlf. 99 730 300
CVR-nr. 36 92 02 89
e-mail: hs@hsrevi.dk
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2016/17

1. regnskabsår

Ejendomsselskabet RH ApS

Fladholtvej 29
9900 Frederikshavn

CVR-nr. 38 07 72 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2018.

Dirigent: _____
Ronnie Hofs

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 11. oktober - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet RH ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. oktober 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 26. januar 2018.

Direktion

Ronnie Hofs

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet RH ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet RH ApS for regnskabsåret 11. oktober – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 26. januar 2018

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 92 02 89

Peter Wulff Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE29391

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet RH ApS
Fladholtvej 29
9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 38 07 72 44
Regnskabsår: 11. oktober - 31. december

Direktion

Ronnie Hofs

Revisor

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
Torvegade 7
9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed eller dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RH ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Omkostninger indeholder udgifter vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Hofs Holding Dronninglund ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til modervirksomhed" eller "Tilgodehavende hos modervirksomhed".

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte afkastprocent er 8,5%.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen under posten ”bruttofortjeneste”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Resultatopgørelse 11. oktober - 31. december

	Note	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		732.589
Ordinært resultat før finansielle poster		732.589
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		1.489
Andre finansielle omkostninger		<u>36.808</u>
Resultat før skat		697.270
Skat af årets resultat	1	<u>153.399</u>
Årets resultat		543.871
Forslag til resultatdisponering		
Årets resultat		<u>543.871</u>
Til disposition		543.871
Overført til næste år		<u>543.871</u>
Disponeret i alt		543.871

Balance 31. december

	Note	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		1.766.922
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	<u>1.766.922</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.766.922</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		-21.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		144.352
Andre tilgodehavender		24.221
Tilgodehavender i alt		<u>147.018</u>
Likvide beholdninger		<u>41.353</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>188.370</u>
Aktiver i alt.....		<u>1.955.292</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2016/17</u> kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		543.871
Egenkapital i alt	3	<u>593.871</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat		103.817
Hensatte forpligtelser i alt		<u>103.817</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		1.187.097
Kortfristet del af langfristet gæld		-66.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4	<u>1.121.097</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld		66.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Selskabsskat		49.582
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>136.507</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.257.604</u>
Passiver i alt.....		<u>1.955.292</u>
Særlige poster	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualposter m.v.	7	

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016/17
		kr.
	Skat af årets resultat	49.582
	Udskudt skat af årets resultat	103.817
	Skat af årets resultat i alt	153.399

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
		kr.
	Tilgang i årets løb	1.309.525
	Afgang i årets løb	93.840
	Kostpris ultimo.....	1.215.685
	Årets opskrivninger.....	471.897
	Opskrivninger ultimo	471.897
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	1.687.582

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af de vurderede markedsniveau.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastsatsprocenter lagt til grund:

Afkastpocent 8,5%

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	0	50.000
	Årets resultat	0	543.871	543.871
	Saldo ultimo.....	50.000	543.871	593.871

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 330.000

5 Særlige poster

Årets resultat før skat er positivt påvirket af avance ved salg af grund på 79 tkr. samt værdireguleringer af investeringsejendomme med 472 tkr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr.1.187 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 1.767.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.