

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **RUC Ejendomme ApS**

**Langgade 13, 8920 Randers NV**

**CVR-nr. 39 76 58 45**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2024.

---

**Rune Christensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledelsespåtegning                                       | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab         | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                       | 5                  |
| Balance   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8                  |
| Noter   | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 10                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for RUC Ejendomme 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 18. november 2024

### **Direktion**

Rune Christensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i RUC Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RUC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Randers, den 18. november 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Jacob Vinther Kvist**

statsautoriseret revisor  
mne31400

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

RUC Ejendomme ApS  
Langgade 13  
8920 Randers NV

CVR-nr.: 39 76 58 45

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Rune Christensen

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af beboelsesejendomme samt garageudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 88 t.kr. mod 145 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -69 t.kr. mod 41 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

I 2023/2024 har virksomheden ved udgangen af regnskabsåret foretaget justeringer af porteføljen. Mariagervej 75B 1. tv er solgt pr. 30-09-2024. Der er foretaget opkøb af ejendommen Nørrebrogade 64 bestående i alt af 4 lejligheder. De 2 af lejlighederne overtages pr. 01-10-2024. De to resterende lejligheder overtages pr. 01-12-2024.

Den samlede portefølje er således pr. 30-09-2024 bestående af 4 ejerlejligheder og et garageanlæg. I kommende regnskabsår vil den samlede portefølje pr. 01-12-2024 bestå af 1 udlejningsejendom med 4 lejligheder, 2 ejerlejligheder og et garageanlæg. Der er en lejlighed i udlejningsejendommen, der skal istandsættes inden udlejning.

Der vil i det efterfølgende regnskabsår blive foretaget istandsættelse af lejligheden i udlejningsejendommen.

Finansieringen af udlejningsejendommen skal fastlægges i starten af kommende regnskabsår.

Der vil i kommende regnskabsår blive indskudt mere egenkapital og forsøgt forhandlet en mere gunstig finansiering på plads for virksomhedens banklån. Det vil forbedre virksomhedens likviditet og reducere de finansielle omkostninger på den lange bane.

Driftsmæssigt er 2023/2024 forløbet flot efter omstændighederne. Alle lejemål har været 100 % udlejet, med undtagelse af Rindsvej 15, der er under istandsættelse.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>                                       | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>88.162</b>  | <b>145.126</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -68.182        | -13.625        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>19.980</b>  | <b>131.501</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -88.752        | -75.438        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-68.772</b> | <b>56.063</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 0              | -15.180        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-68.772</b> | <b>40.883</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 0              | 40.883         |
| Disponeret fra overført resultat                  | -68.772        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-68.772</b> | <b>40.883</b>  |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>                              |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         | 1.701.753        | 2.265.397        |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | 1.701.753        | 2.265.397        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>1.701.753</b> | <b>2.265.397</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 495.463          | 0                |
| Tilgodehavender i alt                       | 495.463          | 0                |
| Likvide beholdninger                        | 0                | 5.474            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>495.463</b>   | <b>5.474</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>2.197.216</b> | <b>2.270.871</b> |



**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>                                   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Note  | 2024             | 2023             |
| <b>Egenkapital</b>                                |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                 | 69.356           | 138.128          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>119.356</b>   | <b>188.128</b>   |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                     |                  |                  |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 1.338.149        | 1.407.081        |
| Anden gæld  | 533.400          | 451.680          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 1.871.549        | 1.858.761        |
| <br>Kortfristet del af langfristet gæld           | 156.000          | 162.000          |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 642              | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 5.000            | 5.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 26.809           | 16.002           |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0                | 15.180           |
| Anden gæld  | 17.860           | 25.800           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 206.311          | 223.982          |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>               | <b>2.077.860</b> | <b>2.082.743</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                         | <b>2.197.216</b> | <b>2.270.871</b> |

1 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

2 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022              | 50.000                    | 97.245                   | 147.245        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 40.883                   | 40.883         |
| Egenkapital 1. oktober 2023              | 50.000                    | 138.128                  | 188.128        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -68.772                  | -68.772        |
|  | <b>50.000</b>             | <b>69.356</b>            | <b>119.356</b> |

## Noter

---

2023/24

2022/23

### 1. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.138 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 2. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ruc Holding, CVR-nr. 39755748, som er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen kan aflæses i moderselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RUC Ejendomme 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 nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RUC Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.