

RUC Ejendomme ApS

Langgade 13, 8920 Randers NV

CVR-nr. 39 76 58 45

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2020.

Rune Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 27. oktober 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 revisors Etiske 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.

Randers SØ, den 27. oktober 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. 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	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 100 t.kr. mod 14 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 33 t.kr. mod -1 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I 2019/2020 har virksomheden købt 1 ejerlejlighed (Rindsvej 40 1. mf.) og garageanlægget (12 garager) på Langgade 13a, hvilket bringer porteføljen op på 3 ejerlejligheder og et garageanlæg. Der har i den forbindelse været en del engangsomkostninger til advokat, lånoptagelse, istandsættelse m.v. hvilket påvirker årets resultat. Derudover har der ligeledes været i istandsættelse af Rindsvej 15 st. th.

Der vil i efterfølgende regnskabsår blive 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 2019/2020 forløbet rigtig flot. Der har ikke været tomgang og alle lejemål er i skrivende stund udlejet.

Der forventes et bedre overskud for 2020/2021. Der regnes ikke med yderligere indkøb af lejemål i 2020/2021.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2019 - 30/9 2020	7/8 2018 - 30/9 2019
Bruttofortjeneste	99.528	13.719
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.625	-5.078
Resultat før finansielle poster	85.903	8.641
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	50
Øvrige finansielle omkostninger	-39.921	-7.389
Resultat før skat	45.982	1.302
Skat af årets resultat	-12.958	-1.870
Årets resultat	33.024	-568
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	33.024	0
Disponeret fra overført resultat	0	-568
Disponeret i alt	33.024	-568

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.306.272</u>	<u>1.159.072</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.306.272</u>	<u>1.159.072</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.306.272</u>	<u>1.159.072</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.840</u>	<u>2.220</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.840</u>	<u>2.220</u>
Likvide beholdninger	<u>32.010</u>	<u>36.751</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>34.850</u>	<u>38.971</u>
Aktiver i alt	<u>2.341.122</u>	<u>1.198.043</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
1 Virksomhedskapital	50.000	50.000
2 Overført resultat	32.456	-568
Egenkapital i alt	82.456	49.432
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.696.876	920.875
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.696.876	920.875
Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	67.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.958	1.870
Anden gæld	411.832	153.066
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	561.790	227.736
Gældsforpligtelser i alt	2.258.666	1.148.611
Passiver i alt	2.341.122	1.198.043
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Noter

	1/10 2019 - 30/9 2020	7/8 2018 - 30/9 2019
1. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	50.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	50.000
	50.000	50.000
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	-568	0
Årets overførte overskud eller underskud	33.024	-568
	32.456	-568

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 383 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ruc Holding, CVR-nr. 39755748 som 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

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 indregnes 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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