

RUC Ejendomme ApS

Langgade 13, 8920 Randers NV

CVR-nr. 39 76 58 45

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2022.

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 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 10. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 SØ, den 10. november 2022

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

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 236 t.kr. mod 203 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 38 t.kr. mod 33 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I 2021/2022 har virksomheden ikke optaget køb af ejerlejligheder eller garageanlæg. Porteføljen er således stadig på 3 ejerlejligheder og et garageanlæg.

Grundet globale rentestigninger er virksomhedens omkostninger hertil ligeledes forøget. Der skal 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 2021/2022 forløbet flot. Den planmæssige fraflytning af Rindsvej 40 1.mf. og dennes istandsættelse med bl.a. ombygning af køkken og udskiftning af samtlige hårde hvide varer mv. blev forsinket grundet sygdom i nærmeste familie. Forsinkelsen anslås af være i omegnen af 6 måneder. Lejligheden blev færdiggjort februar 2022 og udlejet marts 2022. Alle andre lejemål var 100 % udlejet, så ingen tomgang for disse.

Grundet forsinkelse på færdiggørelsen af lejemål på Rindsvej 40 forventes et bedre overskud for 2022/2023. Der regnes ikke med yderligere indkøb af lejemål i 2022/2023.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	90.742	105.386
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.625	-13.625
Resultat før finansielle poster	77.117	91.761
1 Øvrige finansielle omkostninger	-38.573	-39.930
Resultat før skat	38.544	51.831
Skat af årets resultat	-11.330	-14.256
Årets resultat	27.214	37.575
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	27.214	37.575
Disponeret i alt	27.214	37.575

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.279.022</u>	<u>2.292.647</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.279.022</u>	<u>2.292.647</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.279.022</u>	<u>2.292.647</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>17.812</u>	<u>5.289</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.812</u>	<u>5.289</u>
Aktiver i alt	<u>2.296.834</u>	<u>2.297.936</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	97.245	70.031
Egenkapital i alt	147.245	120.031
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.511.200	1.604.736
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.511.200	1.604.736
Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	132.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.999	5.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.812	10.118
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	11.330	14.256
Anden gæld	467.248	411.794
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	638.389	573.169
Gældsforpligtelser i alt	2.149.589	2.177.905
Passiver i alt	2.296.834	2.297.936

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	32.456	82.456
Årets overførte overskud eller underskud	0	37.575	37.575
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	70.031	120.031
Årets overførte overskud eller underskud	0	27.214	27.214
	50.000	97.245	147.245

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>38.573</u>	<u>39.930</u>
	<u>38.573</u>	<u>39.930</u>

2. 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.

3. 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

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).

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.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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