

Rugkobelcentret A/S
Farversmøllevej 12
6200 Aabenraa

CVR-nummer: 63923117

ÅRSRAPPORT
1. november 2015 - 31. oktober 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/3 - 2017

Stefan Poul Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. november 2015 - 31. oktober 2016 for Rugkøbelcentret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 30/1 - 2017

Direktion

Hans Bork-Rasmussen

Bestyrelse

Margit Smidemann
Formand

Ali Kurt

Charlotte Damsted
Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Rugkobbeltcentret A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rugkobbeltcentret A/S for perioden 1. november 2015 - 31. oktober 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. november 2015 - 31. oktober 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsens omtale i anvendt regnskabspraksis af kapitaltab og den væsentlige usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har ordinær samhandel med de af selskabsdeltagerne kontrollerede virksomheder. Det forekommer, at der ydes længere betalingsfrister end sædvanligt for virksomheden. Den ydede kredit opnår således karakter af lån, og dermed er ydet i strid med selskabslovens regler herom.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tønder, den 30/1 - 2017

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive butikstovr/butikcenter på hjørnegrunden mellem Tøndervej og Farversmøllevej og andre hermed forbundne aktiviteter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen er bevidst om, at selskabets har haft tab i året, og selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver på statustidspunktet.

Årets resultat er påvirket negativt med ca. 450.000 kr. i kurstab mv. ved omlægning af realkreditlån. Ledelsen anser dette for at være en engangsudgift.

Det er ledelsens overbevisning, at de ledelsesmæssige tiltag bla. i form af stigning i bidrag til dækning af fællesomkostninger i selskabet, samt omlægning af lån, er foretaget for øge indtjeningen i selskabet og vil medføre, at selskabet opnår en positiv indtjening og pengestrøm fra driften for det kommende år.

Ledelsen vurderer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften de kommende 12 måneder.

Vi henviser til afsnittet "usikkerhed om fortsat drift" i anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne aktier på nominelt 19.500 kr., svarende til 3,90 % af aktiekapitalen.

Aktierne er erhvervet for at opnå råderet over arealer for at indrette personalerum og personalebad til selskabets ansatte.

RESULTATOPGØRELSE
1. NOVEMBER 2015 - 31. OKTOBER 2016

		2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE		892.868	881.392
Personaleomkostninger.....	1	-368.390	-367.804
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-167.004	-192.541
DRIFTSRESULTAT		357.474	321.047
Finansielle indtægter.....		13.517	4.317
Andre finansielle omkostninger.....		-721.411	-324.318
RESULTAT FØR SKAT		-350.420	1.046
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-350.420	1.046
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-350.420	1.046
DISPONERET I ALT		-350.420	1.046

BALANCE PR. 31. OKTOBER 2016
AKTIVER

		2016	2015
Grunde og bygninger	2	5.635.117	5.786.946
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	14.568	29.747
Materielle anlægsaktiver		5.649.685	5.816.693
Andre værdipapirer og kapitalandele		201.685	199.235
Finansielle anlægsaktiver		201.685	199.235
ANLÆGSAKTIVER		5.851.370	6.015.928
Andre tilgodehavender		2.636	951
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	12.167	210.102
Periodeafgrænsningsposter		21.513	21.359
Tilgodehavender		36.316	232.412
Likvide beholdninger		65.047	3.571
OMSÆTNINGSAKTIVER		101.363	235.983
AKTIVER		5.952.733	6.251.911

BALANCE PR. 31. OKTOBER 2016
PASSIVER

		2016	2015
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat.....		-1.052.699	-702.279
EGENKAPITAL	4	-552.699	-202.279
Hensættelse til udskudt skat		0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER		0	0
Prioritetsgæld.....		5.930.724	5.726.525
Deposita		65.748	65.748
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.996.472	5.792.273
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		260.000	294.500
Kreditinstitutter.....		0	127.016
Anden gæld.....		210.445	240.401
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		38.515	0
Kortfristede gældsforpligtelser		508.960	661.917
GÆLDSFORPLIGTELSER		6.505.432	6.454.190
PASSIVER		5.952.733	6.251.911
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	310.087	309.608
Pensioner	49.920	49.920
Andre omkostninger til social sikring	8.383	8.276
	<u>368.390</u>	<u>367.804</u>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	10.184.558	428.136
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<u>10.184.558</u>	<u>428.136</u>
Kostpris 31. oktober 2016		
Af-/nedskrivninger, primo	-4.397.612	-398.388
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-151.829	-15.180
	<u>-4.549.441</u>	<u>-413.568</u>
Af-/nedskrivninger 31. oktober 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2016	<u>5.635.117</u>	<u>14.568</u>

NOTER

	2016	2015
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere	12.167	210.102
	<u>12.167</u>	<u>210.102</u>

Selskabet har ydet lån til aktionærkredsen i selskabet. Tilgodehavendet består både af tilgodehavender opstået som led i ordinær samhandel med selskabet samt tilgodehavender med en kredittid ud over sædvanligt for selskabet.

Tilgodehavender er forrentet med 10,05%.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Selskabskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	-702.279	-350.420	-1.052.699
	<u>-202.279</u>	<u>-350.420</u>	<u>-552.699</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.021.025	6.190.724	260.000	4.870.000
Deposita	65.748	65.748	0	0
	<u>6.086.773</u>	<u>6.256.472</u>	<u>260.000</u>	<u>4.870.000</u>

NOTER

2016

2015

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 5.635.117 kr.

Til sikkerhed for bankengagement er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendom på 160.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Rugkobbeltcentret A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt egenkapitalen. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen er bevist om, at selskabets har haft tab i året, og selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver på statustidspunktet.

Årets resultat er påvirket negativt med ca 450.000 kr. i kurstab og driftsførte låneomkostninger ved omlægning af realkreditlån. Ledelsen anser dette for at være en engangsudgift.

Det er ledelsens overbevisning, at de ledelsesmæssige tiltag bla. i form af stigning i bidrag til dækning af fællesomkostninger i selskabet, samt omlægning af lån, er foretaget for øge indtjeningen i selskabet og vil medføre, at selskabet opnår en positiv indtjening og pengestrøm fra driften for det kommende år.

Ledelsen vurderer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften de kommende 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.500.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen.

Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.