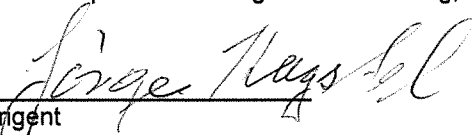


Rugholm Ejendomme ApS  
Povlsgårdvej 11  
6100 Haderslev

CVR-nummer: 30514203

Årsrapport  
1. oktober 2012 til 30. september 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/3 2014

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013</b>	
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>8</b>
<b>Balance</b>	<b>9</b>
<b>Noter</b>	<b>11</b>

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rugholm Ejendomme ApS Povlsgårdvej 11 6100 Haderslev
<b>Direktion</b>	CVR-nr.: 30 51 42 03 Jørgen Kongsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Nørregade 30 6100 Haderslev
<b>Revisor</b>	Revisorhuset Halsnæs Registreret revisionsaktieselskab Strandvejen 46 3300 Frederiksværk
<b>Ejerforhold</b>	Rugholm Holding ApS, Povlsgårdvej 11, 6100 Haderslev

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Rugholm Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 5. februar 2014

Direktion



Jørgen Kongsted

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Rugholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rugholm Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 Ethiske 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.

Frederiksværk, den 5. februar 2014

**Revisorhuset Halsnæs**  
Registreret revisionsaktieselskab



Jørgen Nielsen  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Rugholm Ejendomme ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
<b>1. oktober 2012 til 30. september 2013</b>		
Lejeindtægter af investeringsejendomme	89.050	80.600
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-56.169	-59.879
Andre eksterne omkostninger	-44.160	-41.367
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-11.279</b>	<b>-20.646</b>
<b>2</b> Værdiregulering af investeringsejendomme	8.025	-68.521
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.254</b>	<b>-89.167</b>
Andre finansielle omkostninger	-27.879	-20.717
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b>	<b>-31.133</b>	<b>-109.884</b>
<b>3</b> Skat af årets resultat	20.409	5.225
<b>Årets resultat</b>	<b>-10.724</b>	<b>-104.659</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-10.724	-104.659
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-10.724</b>	<b>-104.659</b>

**Balance pr. 30. september 2013**

	2013 DKK	2012 DKK
<b>Aktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	983.580	992.375
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>983.580</b>	<b>992.375</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>983.580</b>	<b>992.375</b>
Andre tilgodehavender	76.000	20.450
Udskudt skatteaktiv	54.865	34.456
Periodeafgrænsningsposter	1.501	1.735
<b>Tilgodehavender</b>	<b>132.366</b>	<b>56.641</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>132.366</b>	<b>56.641</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.115.946</b>	<b>1.049.016</b>

**Balance pr. 30. september 2013**

	2013 DKK	2012 DKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-718.326	-707.602
<b>5 Egenkapital</b>	<b>-593.326</b>	<b>-582.602</b>
Kreditinstitutter	239.363	67.084
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	17.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.616	24.047
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.408.293	1.522.787
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.709.272</b>	<b>1.631.618</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.709.272</b>	<b>1.631.618</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.115.946</b>	<b>1.049.016</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Virksomhedens aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed forbunden virksomhed.		
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Opskrivning bygninger	0	-54.975
Tilbageført tidligere foretagen opskrivning	-13.750	0
Tab salg af ejendom	5.725	0
Nedskrivning bygninger	0	123.496
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-8.025</b>	<b>68.521</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-20.409	1.225
Regulering af tidligere års skat	0	-6.450
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-20.409</b>	<b>-5.225</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris, primo		1.440.321
Tilgang i årets løb		23.180
Afgang i årets løb		-45.725
Kostpris 30. september 2013		1.417.776
Af-/nedskrivninger, primo		-447.946
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		13.750
Af-/nedskrivninger 30. september 2013		-434.196
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>983.580</b>

## Noter

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-707.602	-10.724	-718.326
	<u>-582.602</u>	<u>-10.724</u>	<u>-593.326</u>

**6 Eventualposter mv.**  
Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med Nordea Bank Danmark er afgivet følgende sikkerheder:  
Ejerpantebrev kr. 400.000 i ejendommen beliggende Volbrovej 7, 6100 Haderslev.  
Regnskabsmæssig værdi kr. 250.000.

Ejerpantebrev kr. 490.000 i ejendommen Østbygade 43, 6100 Haderslev.  
Regnskabsmæssig værdi kr. 733.580.