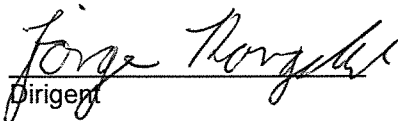


Rugholm Ejendomme ApS  
Povlsgårdvej 11  
6100 Haderslev

CVR-nummer: 30514203

Årsrapport  
1. oktober 2013 til 30. september 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/2 2015

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

### Påtegninger

Ledespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

### Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

## 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 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 5. februar 2015

**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 2013 - 30. september 2014 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 2015

**Revisorhuset Halsnæs**  
Registreret revisionsaktieselskab



Jørgen Nielsen  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Rugholm Ejendomme ApS for 2013/14 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 op-tjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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

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

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

Investeringsjendomme 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.

Ved beregningen er anvendt en afkastprocent på 7.

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 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.

## Resultatopgørelse

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>1. oktober 2013 til 30. september 2014</b>		
Lejeindtægter af investeringsejendomme	113.200	89.050
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-53.562	-56.169
Andre eksterne omkostninger	-32.034	-44.160
<b>Bruttoresultat</b>	<b>27.604</b>	<b>-11.279</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	8.025
<b>Driftsresultat</b>	<b>27.604</b>	<b>-3.254</b>
Andre finansielle indtægter	13.862	0
Andre finansielle omkostninger	-31.767	-27.879
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b>	<b>9.699</b>	<b>-31.133</b>
3 Skat af årets resultat	-7.844	20.409
<b>Årets resultat</b>	<b>1.855</b>	<b>-10.724</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.855	-10.724
<b>Disponeret I alt</b>	<b>1.855</b>	<b>-10.724</b>

**Balance pr. 30. september 2014**


---

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Aktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	959.955	983.580
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>959.955</b>	<b>983.580</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	255.862	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>255.862</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.215.817</b>	<b>983.580</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.000	0
Andre tilgodehavender	64.000	76.000
Udskudt skatteaktiv	47.021	54.865
Periodeafgrænsningsposter	1.324	1.501
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>140.345</b>	<b>132.366</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>140.345</b>	<b>132.366</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Aktiver</b>	<b>1.356.162</b>	<b>1.115.946</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Balance pr. 30. september 2014**


---

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-716.471	-718.326
<b>5 Egenkapital</b>	<b>-591.471</b>	<b>-593.326</b>
Kreditinstitutter	241.726	239.363
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.001	61.616
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.674.406	1.408.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.947.633</b>	<b>1.709.272</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.947.633</b>	<b>1.709.272</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.356.162</b>	<b>1.115.946</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Virksomhedens aktiviteter er investering ig udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed forbunden virksomhed.		
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Tilbageført tidligere foretagen opskrivning	0	-13.750
Tab salg af ejendom	0	5.725
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>0</b>	<b>-8.025</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	7.844	-20.409
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>7.844</b>	<b>-20.409</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris, primo		1.417.776
Afgang i årets løb		-23.625
Kostpris 30. september 2014		1.394.151
Af-/nedskrivninger, primo		-434.196
Af-/nedskrivninger 30. september 2014		-434.196
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>959.955</b>

Noter
 

---

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-718.326	1.855	-716.471
	<u>-593.326</u>	<u>1.855</u>	<u>-591.471</u>

**6 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. 709.954.