

RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS

Håndværkervej 1
4160 Herlufmagle

Årsrapport
1. oktober 2014 - 30. september 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/12/2015

Jens-Henrik Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS Håndværkervej 1 4160 Herlufmagle Telefonnummer: 55506070 Fax: 55501298 CVR-nr: 28855877 Regnskabsår: 01/10/2014 - 30/09/2015
Bankforbindelse	Sydbank Axeltorv 4 4700 Næstved
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Toldbuen 1 Næstved DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016976217

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Rørby Johansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultat af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlufmagle, den 17/12/2015

Direktion

Jørgen Rørby Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Næstved, 17/12/2015

Preben Majdahl Nielsen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Steen Lange
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det opnåede resultat for regnskabsåret er tilfredsstillende, og som forventet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten, som ikke allerede er medtaget i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår indtægter ved udlejning af lokaler, som indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejeaftaler.

Administrationsomkostninger er fradraget ved opgørelsen af bruttofortjenesten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og finansielle omkostninger ved amortisering af realkredit- og banklån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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 moderselskabet, der fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de skattepligtige indkomster hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til de skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig 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 betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme værdiansættes til overdragelsespriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

- Bygninger 50 år.
- Kraner 10 år.
- Nyanskaffelser med kostpris på under kr. 12.800 pr. stk. omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret

Finansielle gældsforpligtelser

Fast forrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2014 - 30. sep 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttoresultat		1.161.704	1.194.495
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-348.807	-355.311
Resultat af ordinær primær drift		812.897	839.184
Øvrige finansielle omkostninger	2	-289.612	-342.738
Ordinært resultat før skat		523.285	496.446
Skat af årets resultat	3	-120.887	-118.179
Årets resultat		402.398	378.267
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		402.398	378.267
I alt		402.398	378.267

Balance 30. september 2015

Aktiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Grunde og bygninger		14.629.598	14.976.240
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.165
Materielle anlægsaktiver i alt	4	14.629.598	14.978.405
Anlægsaktiver i alt		14.629.598	14.978.405
Aktiver i alt		14.629.598	14.978.405

Balance 30. september 2015

Passiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		117.000	117.000
Overført resultat		2.107.674	1.705.276
Egenkapital i alt	5	2.349.674	1.947.276
Hensættelse til udskudt skat	6	2.675.575	2.643.263
Hensatte forpligtelser i alt		2.675.575	2.643.263
Gæld til realkreditinstitutter		4.820.257	5.510.763
Gæld til banker		2.849.377	3.120.643
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	7.669.634	8.631.406
Gæld til realkreditinstitutter		690.505	677.600
Gæld til banker		240.118	131.780
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		109.890	0
Skyldig selskabsskat		88.575	150.336
Anden gæld		805.627	796.744
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.934.715	1.756.460
Gældsforpligtelser i alt		9.604.349	10.387.866
Passiver i alt		14.629.598	14.978.405

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bygninger	346.642	346.642
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.165	8.669
	<u>348.807</u>	<u>355.311</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2014/15 kr.	2014/13 kr.
Øvrige finansielle omkostninger		
Renteudgifter Rørby Johansen Holding ApS	0	1.932
Øvrige finansielle udgifter	289.612	340.806
	<u>289.612</u>	<u>342.738</u>

3. Skat af årets resultat

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Aktuel skat	88.575	87.016
Ændring af udskudt skat	32.312	31.163
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>120.887</u>	<u>118.179</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	18.200.000	86.688
Kostpris ultimo	18.200.000	86.688
Opskrivninger primo	156.000	0
Opskrivninger ultimo	156.000	0
Af- og nedskrivning primo	3.379.760	84.523
Årets afskrivning	346.642	2.165
Af- og nedskrivning ultimo	3.726.402	86.688
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.629.598	0

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	117.000	1.705.276	1.947.276
Årets resultat	0	0	402.398	402.398
Egenkapital ultimo	125.000	117.000	2.107.674	2.349.674

6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	14.329.598	2.448.003	12.181.595
Produktionsanlæg og maskiner	0	12.683	-12.683
Låneomkostninger	0	7.206	-7.206
	14.629.598	2.467.892	12.161.706
Udskudt skat			2.675.575

Udskudt skat pr. 30/9-2015 er afsat med 22% svarende til den fremtidige skattesats.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Prioritetsgæld	5.510.762	690.505	4.820.257	1.923
Kreditinstitutter	3.089.495	240.118	2.849.377	1.769
	8.600.257	930.623	7.669.634	3.692

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed i grunde og bygninger TDKK 14.629 til Realkreditinstitutter (samlet gæld TDKK 5.510). Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev med TDKK 8.875, der er lagt til sikkerhed for bankgæld (samlet gæld TDKK 3.539).

10. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for Rørby Johansen Holding ApS, Håndværkervej 1, 4160 Herlufmagle, CVR-nr. 27 69 88 75.