

**RAFA Ejendoms ApS**

**Finsensvej 7 B, 1. th.**

**2000 Frederiksberg**

**CVR-nummer 11117570**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. marts 2016

---

Axel I. Rasmussen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

RAFA Ejendoms ApS  
Finsensvej 7 B, 1. th.  
2000 Frederiksberg

Hjemstedskommune:	Frederiksberg
CVR-nummer:	11117570
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Rasmus Sang Rasmussen  
Anders Young Novella Rasmussen  
Axel Ivan Rasmussen

### Direktion

Axel I. Rasmussen

### Tilknyttede virksomheder

RAR Ejendomme ApS  
Finsensvej 7 B, 1. th.  
2000 Frederiksberg

Axel I Rasmussen Holding ApS  
Finsensvej 7 B, 1. th.  
2000 Frederiksberg

### Revisor

Dansk Revision Charlottenlund  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Hyldegårdsvej 2, 1. sal  
2920 Charlottenlund

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for RAFA Ejendoms ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, 11. marts 2016

**Direktionen:**

Axel I. Rasmussen

Frederiksberg, 11. marts 2016

**Bestyrelsen:**

Rasmus Sang Rasmussen  
Formand

Anders Young Novella Rasmussen

Axel Ivan Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i RAFA Ejendoms ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RAFA Ejendoms ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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, at 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Charlottenlund, 11. marts 2016

### Dansk Revision Charlottenlund

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905



Finn Trebbien Røhrberg

Partner, statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været handel og investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom og andet efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsjendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på beregninger ud fra en afkastmodel og sammenligning med aktuelle handelspriser. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsjendomme er i stort omfang baseret på ledelsens forsigtige skøn af markedsværdien. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast på tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien på balancedagen.

Årets værdiberegning af ejendommene er baseret på et estimeret afkastkrav på 3,58%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien med hhv. -3,9 mio. kr. og +5,2 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet. Lejeindtægter fratrækkes beløb til Grundejernes Investerings fond i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og § 18b

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentet lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>844.888</b>	<b>573</b>
1	Personaleomkostninger	-767.443	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>77.445</b>	<b>573</b>
2	Finansielle indtægter	367.654	533
3	Finansielle omkostninger	-436.118	-597
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.981</b>	<b>509</b>
4	Skat af årets resultat	-47.480	345
	<b>Årets resultat</b>	<b>-38.499</b>	<b>854</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	14.000
	Overført resultat	-38.499	-13.146
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-38.499</b>	<b>854</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
5	Investeringsejendomme	31.726.001	31.366
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>31.726.001</b>	<b>31.366</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.726.001</b>	<b>31.366</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	13.763
	Tilgodehavende skat	72.661	0
	Andre tilgodehavender	569.028	469
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>641.689</b>	<b>14.233</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>355.104</b>	<b>263</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>996.793</b>	<b>14.496</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.722.794</b>	<b>45.862</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	2.580.000	2.580
	Overført resultat	4.064.961	4.103
	Foreslået udbytte	0	14.000
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.644.961</b>	<b>20.683</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.118.022	3.998
	Andre hensatte forpligtelser	984.736	769
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.102.758</b>	<b>4.767</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	19.465.295	19.292
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.465.295</b>	<b>19.292</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	28.316	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.156	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	179.666	68
	Selskabsskat	0	170
	Anden gæld	1.238.642	858
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.509.780</b>	<b>1.120</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>26.077.833</b>	<b>25.178</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>32.722.794</b>	<b>45.862</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	656.215	0
	Andre omkostninger til social sikring og personaleomkostninger	111.228	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>767.443</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	533
	Andre finansielle indtægter	367.654	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>367.654</b>	<b>533</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	1.779	0
	Andre finansielle omkostninger	434.339	597
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>436.118</b>	<b>597</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	-72.661	170
	Regulering af udskudt skat	120.141	-515
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>47.480</b>	<b>-345</b>
<b>5</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	14.419.279	14.419
	Kostpris 31. december	14.419.279	14.419
	Dagsværdiregulering 1. januar	16.946.760	17.319
	Årets dagsværdiregulering	359.962	-372
	Dagsværdireguleringer 31. december	17.306.722	16.947
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>31.726.001</b>	<b>31.366</b>

Noter	2015			2014
	DKK			1.000 DKK
<b>6 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	2.580	4.103	14.000	20.683
Udbetalt udbytte	0	0	-14.000	-14.000
Årets resultat	0	-38	0	-38
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.580</b>	<b>4.065</b>	<b>0</b>	<b>6.645</b>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	19.355.002	19.200
------------------------------------------------------	------------	--------

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Axel I. Rasmussen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Ud af den totale sikkerhedsstillelse TDKK 28.640, er der tinglyst pant TDKK 3.381 vedrørende lån, som Staten garanterer og betaler for og som er ydet i forbindelse med byfornyelse

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 28.640 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 31.726