

Rahr & Rahr Ejendoms- og Investeringselskab ApS, Esbjerg

Englandsgade 53, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 16 25 82 02

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

27/5 2017

Som dirigent:

.....



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rahr & Rahr Ejendoms- og Investeringselskab ApS, Esbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

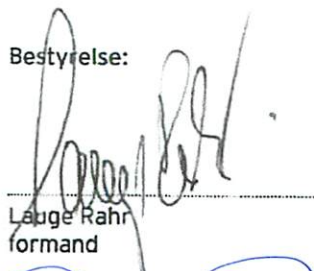
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. maj 2017
Direktion:



Gunver Rahr

Bestyrelse:



Lauge Rahr
formand



Hans Bjarke Rahr



Lone Marija Rahr



Gunver Rahr

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rahr & Rahr Ejendoms- og Investeringselskab ApS, Esbjerg

Vi har opstillet årsregnskabet for Rahr & Rahr Ejendoms- og Investeringselskab ApS, Esbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 24. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Rahr & Rahr Ejendoms- og Investeringselskab ApS, Esbjerg
Adresse, postnr., by	Englandsgade 53, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	16 25 82 02
Stiftet	26. juni 1992
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	40 63 27 33
Bestyrelse	Lauge Rahr, formand Hans Bjarke Rahr Lone Marija Rahr Gunver Rahr
Direktion	Gunver Rahr
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formuepleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 1.222.964 kr. mod et overskud på 1.921.327 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 7.898.233 kr. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttotab	-25.070	-36.090
2	Personaleomkostninger	-88.000	-370.000
	Resultat før finansielle poster	-113.070	-406.090
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	570	110.343
	Finansielle indtægter	212.611	2.818.341
	Finansielle omkostninger	-1.667.595	-52.696
	Resultat før skat	-1.567.484	2.469.898
3	Skat af årets resultat	344.520	-548.571
	Årets resultat	-1.222.964	1.921.327
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.570	118.073
	Overført resultat	-1.224.534	1.503.254
		-1.222.964	1.921.327

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.336.888	1.335.318
	Andre værdipapirer og kapitalandele	435.294	0
		<u>1.772.182</u>	<u>1.335.318</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.772.182</u>	<u>1.335.318</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	265.320	0
	Tilgodehavende selskabsskat	98.879	0
	Andre tilgodehavender	31.000	17.500
	Periodeafgrænsningsposter	6.547	5.961
		<u>401.746</u>	<u>23.461</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.876.827	10.155.088
		<u>7.876.827</u>	<u>10.155.088</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.278.573</u>	<u>10.178.549</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.050.755</u>	<u>11.513.867</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	475.000	475.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	240.791	239.221
	Overført resultat	7.182.442	8.406.976
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
		<u>7.898.233</u>	<u>9.421.197</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.898.233</u>	<u>9.421.197</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	79.200
		<u>0</u>	<u>79.200</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>79.200</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	1.018.259	1.220.897
	Skyldig selskabsskat	0	25.289
	Anden gæld	1.134.263	767.284
		<u>2.152.522</u>	<u>2.013.470</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.152.522</u>	<u>2.013.470</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.050.755</u>	<u>11.513.867</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	475.000	239.221	8.406.976	300.000	9.421.197
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.570	-1.224.534	0	-1.222.964
Udloddet udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 31. december 2016	475.000	240.791	7.182.442	0	7.898.233

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rahr & Rahr Ejendoms- og Investeringselskab ApS, Esbjerg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

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

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder honorar til bestyrelsen.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associeret virksomhed efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til kr. 0. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang, det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	88.000	370.000	
	88.000	370.000	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	546.671	
Årets regulering af udskudt skat	-344.520	1.900	
	-344.520	548.571	
4 Finansielle anlægsaktiver			
kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	1.096.097	0	1.096.097
Tilgang i årets løb	0	435.294	435.294
Kostpris 31. december 2016	1.096.097	435.294	1.531.391
Værdireguleringer 1. januar 2016	239.221	0	239.221
Andel af årets resultat	570	0	570
Ind- og udbetalt	1.000	0	1.000
Værdireguleringer 31. december 2016	240.791	0	240.791
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.336.888	435.294	1.772.182

5 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 475.000 kr. det seneste år.

6 Sikkerhedsstillelser

Under kapitalandele er selskabets andel af interessentskabernes aktiver og gældsforpligtelser indregnet til indre værdi i overensstemmelse med ejerandelen.

Interessentskabernes aktiver og gældsforpligtelser udgør i alt pr. 31. december 2016:

Aktiver:

Butiksløjgheden Kongensgade 87, Esbjerg 2.011 t.kr.
 Butikssamejerne Varde og Esbjerg 4.783 t.kr.

Gældsforpligtelser:

Butiksløjgheden Kongensgade 87, Esbjerg 12 t.kr.
 Butikssamejerne Varde og Esbjerg 725 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet stillet kaution overfor Butikssamejerne i Varde og Esbjerg

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 528 tkr. er der afgivet pant i fast ejendom i Butikssamejerne Varde og Esbjerg.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Nærtstående parter

Rahr & Rahr Ejendoms- og Investeringselskab ApS, Esbjerg's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Lauge Rahr	Englandsgade 53, 6700 Esbjerg	Hovedanpartshaver