

Rasco Ejendomsinvest ApS
Hauchsvej 12
1825 Frederiksberg C
CVR-nr. 19845605

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.08.2016

Dirigent

Navn: Jørgen Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rasco Ejendomsinvest ApS
Hauchsvej 12
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 19845605

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Jørgen Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Rasco Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25.08.2016

Direktion

Jørgen Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rasco Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rasco Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 25.08.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015/16 realiseret et overskud efter skat på 3.860 t.kr.

Ledelsen vurderer årets resultat som værende tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter 31.762 t.kr.

For 2016/17 forventes også et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedr. lejeindtægter m.v. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger på ejendomme, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger,

Anvendt regnskabspraksis

salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Nettoomsætning		3.411.797	3.222.701
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.444.177	0
Andre driftsindtægter		236.512	555.818
Andre eksterne omkostninger		(673.561)	(642.557)
Ejendomsomkostninger		<u>(278.754)</u>	<u>(271.267)</u>
Driftsresultat		5.140.171	2.864.695
Andre finansielle indtægter		163	5.457
Andre finansielle omkostninger		<u>(241.991)</u>	<u>(376.390)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.898.343	2.493.762
Skat af ordinært resultat	1	<u>(1.038.034)</u>	<u>(499.521)</u>
Årets resultat		<u>3.860.309</u>	<u>1.994.241</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.860.309</u>	<u>1.994.241</u>
		<u>3.860.309</u>	<u>1.994.241</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		44.500.000	44.277.163
Materielle anlægsaktiver	2	<u>44.500.000</u>	<u>44.277.163</u>
Anlægsaktiver		<u>44.500.000</u>	<u>44.277.163</u>
Andre tilgodehavender		12.546	120.445
Periodeafgrænsningsposter		35.473	34.560
Tilgodehavender		<u>48.019</u>	<u>155.005</u>
Likvide beholdninger		<u>100.655</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>148.674</u>	<u>155.005</u>
Aktiver		<u>44.648.674</u>	<u>44.432.168</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>31.637.337</u>	<u>27.777.028</u>
Egenkapital		<u>31.762.337</u>	<u>27.902.028</u>
Udskudt skat		<u>7.829.868</u>	<u>7.524.653</u>
Hensatte forpligtelser		<u>7.829.868</u>	<u>7.524.653</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.184.044	5.985.187
Anden gæld		<u>1.520.138</u>	<u>1.630.869</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.704.182</u>	<u>7.616.056</u>
Bankgæld		0	39.872
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	197.253
Skyldig selskabsskat		732.819	675.951
Anden gæld		523.808	452.909
Periodeafgrænsningsposter		<u>95.660</u>	<u>23.446</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.352.287</u>	<u>1.389.431</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.056.469</u>	<u>9.005.487</u>
Passiver		<u>44.648.674</u>	<u>44.432.168</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	27.777.028	27.902.028
Årets resultat	0	3.860.309	3.860.309
Egenkapital ultimo	125.000	31.637.337	31.762.337

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	732.819	376.976
Ændring af udskudt skat	305.215	122.545
	<u>1.038.034</u>	<u>499.521</u>

	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.472.894
Afgange	(914.750)
Kostpris ultimo	<u>16.558.144</u>
Opskrivninger primo	26.804.269
Årets opskrivninger	2.540.858
Tilbageførsel ved afgang	(1.403.271)
Opskrivninger ultimo	<u>27.941.856</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.500.000</u>

Investeringsejendomme består pr. 30.06.2016 af 1 ejendom, der udlejes til kontor, lager mv. Ejendommen indregnes til en afkastprocent på 7,58%, som vurderes at være realistisk i det nuværende marked.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rasco A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernbankmellemværende:

Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 23.484.280 med pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi udgør 44.500.000 kr. pr. 30.06.2016.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabets bankforbindelse. Gælden udgør pr. 30.06.2016, 28.200 t.kr.

Herudover er der tinglyst pantsætningsforbud på ejendommene.