

RKF Ejendomme A/S

Lystrupvej 1 D

8240 Risskov

CVR-nr. 26 18 48 43

Årsrapport 2015/16

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 13/3 2017

Betina Fischer Madsen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for RKF Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2017

Direktion

Betina Fischer Madsen

Bestyrelse

Betina Fischer Madsen

Lasse Emil Madsen

Teddy Fischer Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RKF Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RKF Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 revisionshandlinger 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 13. marts 2017

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Thruesen
registreret revisor

Niels Christian Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RKF Ejendomme A/S Lystrupvej 1 D 8240 Risskov CVR-nr.: 26 18 48 43 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Stiftet: 16. august 2001 Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Betina Fischer Madsen Lasse Emil Madsen Teddy Fischer Pedersen
Direktion	Betina Fischer Madsen
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Rosengade 18-20 8000 Aarhus C.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, administrere og udleje ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 17.943, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.239.732.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RKF Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets nettoomsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen samt administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 RKF Office A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		85.965	162.395
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-11.126</u>	<u>-11.038</u>
Resultat før finansielle poster		74.839	151.357
Finansielle indtægter	1	49	2.216
Finansielle omkostninger	2	<u>-51.891</u>	<u>-26.705</u>
Resultat før skat		22.997	126.868
Skat af årets resultat	3	<u>-5.054</u>	<u>-27.903</u>
Årets resultat		<u>17.943</u>	<u>98.965</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>17.943</u>	<u>98.965</u>
		<u>17.943</u>	<u>98.965</u>

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		<u>2.262.672</u>	<u>2.273.798</u>
		<u>2.262.672</u>	<u>2.273.798</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.262.672</u>	<u>2.273.798</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	3
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.985</u>	<u>4.655</u>
		<u>2.985</u>	<u>4.658</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>3.664</u>	<u>4.429</u>
		<u>3.664</u>	<u>4.429</u>
Likvide beholdninger		<u>76.924</u>	<u>7.486</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>83.573</u>	<u>16.573</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.346.245</u>	<u>2.290.371</u>

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		739.732	721.789
Egenkapital i alt		1.239.732	1.221.789
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		9.361	16.209
Hensatte forpligtelser i alt		9.361	16.209
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		979.889	931.632
		979.889	931.632
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.833	58.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	410
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.335	4.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		290	3.606
Anden gæld		9.765	7.500
Deposita		49.040	46.335
		117.263	120.741
Gældsforpligtelser i alt		1.097.152	1.052.373
PASSIVER I ALT		2.346.245	2.290.371
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter mv.	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	49	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.609
Andre finansielle indtægter	0	607
	<u>49</u>	<u>2.216</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	378	0
Andre finansielle omkostninger	51.513	26.705
	<u>51.891</u>	<u>26.705</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	11.902	28.798
Årets udskudte skat	-6.848	-895
	<u>5.054</u>	<u>27.903</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. oktober 2015	<u>2.366.506</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>2.366.506</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	92.708
Årets afskrivninger	<u>11.126</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>103.834</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>2.262.672</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	500.000	721.789	1.221.789
Årets resultat	<u>0</u>	<u>17.943</u>	<u>17.943</u>
Egenkapital 30. september 2016	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>739.732</u></u>	<u><u>1.239.732</u></u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>990.172</u>	<u>1.014.722</u>	<u>34.833</u>	<u>843.801</u>
	<u><u>990.172</u></u>	<u><u>1.014.722</u></u>	<u><u>34.833</u></u>	<u><u>843.801</u></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.015, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 2.263.

Noter til årsregnskabet**8 Eventualposter mv.**

Selskabet har stillet kaution for moderselskabets mellemværender med Middelfart Sparekasse.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse fremgår af årsrapporten for RKF Office A/S pr. 30/9 2016.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

RKF Office A/S, Lystrupvej 1D, 8240 Risskov.