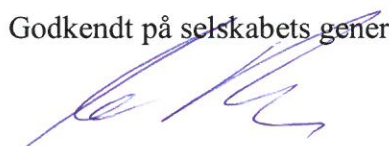


*Rasmussen Ejendomme ApS  
Anders Borks Vej 18  
9000 Aalborg*

*CVR-nr: 27 71 63 50*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/3 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Rasmussen Ejendomme ApS Anders Borks Vej 18 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 71 63 50 Stiftet: 29. april 2004 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Rasmussen
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank, Aalborg Toldbod Plads 1 9000 Aalborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Peter Rasmussen Holding, Aalborg ApS, Anders Borks Vej 18, 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Rasmussen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

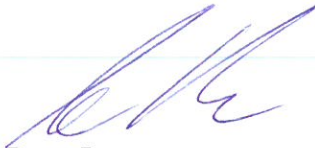
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. februar 2016

**Direktion**



Peter Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af Rasmussen Ejendomme ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Rasmussen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

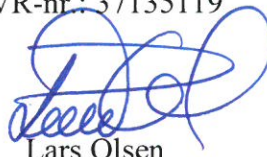
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring 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.

Viborg, den 21. marts 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. : 37135119



Lars Olsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har positive forventninger til at selskabets ejendomme fortsat vil genere overskud i det kommende år. Det forventes endvidere at værdiregulering af investeringsejendomme, prioritetsgæld og sikringsinstrumenter i fremtiden vil være positiv. Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Rasmussen Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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 hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskat i sambeskatningskredsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	5.220.421	5.867.777
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-1.009.261	-917.303
Andre eksterne omkostninger .....	-570.780	-287.971
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>3.640.380</b>	<b>4.662.503</b>
Andre driftsomkostninger .....	-70.000	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>3.570.380</b>	<b>4.662.503</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	7.884.968	4.633.928
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	293.535	135.970
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>11.748.883</b>	<b>9.432.401</b>
Andre finansielle indtægter .....	904.068	75.814
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	13.930	13.125
Andre finansielle omkostninger.....	-3.257.851	-5.605.209
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>9.409.030</b>	<b>3.916.131</b>
1 Skat af årets resultat.....	-1.836.393	-932.926
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>7.572.637</b>	<b>2.983.205</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	7.572.637	2.983.205
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>7.572.637</b>	<b>2.983.205</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme .....	79.046.100	70.700.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>79.046.100</b>	<b>70.700.001</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>79.046.100</b>	<b>70.700.001</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	78.042	249.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	672.202	272.511
Andre tilgodehavender .....	6.839	132.720
Periodeafgrænsningsposter .....	9.037	62.587
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>766.120</b>	<b>717.740</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>502.485</b>	<b>441.653</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.268.605</b>	<b>1.159.393</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>80.314.705</b>	<b>71.859.394</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	14.337.167	6.782.220
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>14.462.167</b>	<b>6.907.220</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4.125.613	2.289.220
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.125.613</b>	<b>2.289.220</b>
Prioritetsgæld.....	44.586.810	45.218.239
Kreditinstitutter.....	5.885.093	6.755.227
Deposita .....	1.137.741	1.002.941
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>51.609.644</b>	<b>52.976.407</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.442.790	449.175
Kreditinstitutter.....	2.030.489	1.890.795
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.290	0
Anden gæld.....	6.629.686	7.342.136
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	12.026	4.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>10.117.281</b>	<b>9.686.547</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>61.726.925</b>	<b>62.662.954</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>80.314.705</b>	<b>71.859.394</b>

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	1.836.393	932.926
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>1.836.393</u></b>	<b><u>932.926</u></b>
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		60.044.507
Tilgang i årets løb .....		461.132
Kostpris 31. december 2015 .....		<u>60.505.639</u>
Opskrivninger, primo.....		10.655.493
Årets opskrivninger .....		7.884.968
Opskrivninger 31. december 2015.....		<u>18.540.461</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>79.046.100</u></b>

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående tabel vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25%:

	<u>-0,25%</u>	<u>Anvendt</u>	<u>+0,25%</u>
Værdi ejendomme	83.680.000	79.046.100	74.908.100
Egenkapital	18.076.609	14.462.167	11.234.527
Resultat før skat	14.042.930	9.409.030	5.271.030

Ledelsen har valgt at anvende en forrentningsfaktor på 4,% til 6% afhængigt af ejendommens størrelse og placering.

## NOTER

	Primo	Koncerntilskud	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	6.782.219	-17.689	7.572.637	14.337.167
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>6.907.219</b>	<b>-17.689</b>	<b>7.572.637</b>	<b>14.462.167</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	45.394.428	45.454.700	867.890	40.441.534
Kreditinstitutter.....	6.459.993	6.459.993	574.900	0
Deposita.....	1.137.741	1.137.741	0	0
<b>Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....</b>	<b>52.992.162</b>	<b>53.052.434</b>	<b>1.442.790</b>	<b>40.441.534</b>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for søster- og moderselskabets gæld til kreditinstitutter.

Selskabet hæfter endvidere for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 45.394.428 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 79.046.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 16.550.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Herunder er ejerpantebreve på i alt kr. 7.500.000 deponeret til sikkerhed for søsterselskabs bankgæld.