

RAF Ejendomme ApS

Kappelhøj 2 B, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 28 13 50 41

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2017.

Flemming Bro Gregersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for RAF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 1. juni 2017

Direktion

Flemming Bro Gregersen
direktør

Bestyrelse

Ejvind Kristensen
formand

Flemming Bro Gregersen

Dorte Egeberg Gregersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i RAF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RAF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 1. juni 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RAF Ejendomme ApS Kappelhøj 2 B 6950 Ringkøbing CVR-nr.: 28 13 50 41 Stiftet: 25. oktober 2004 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Bestyrelse	Ejvind Kristensen, formand Flemming Bro Gregersen Dorte Egeberg Gregersen
Direktion	Flemming Bro Gregersen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år at eje og udleje fast ejendom samt maskiner og inventar.

Usikkerhed ved måling af udlejningsejendomme

Selskabet har 11 lejemål, som udlejes til både erhverv og beboelse. På balancedagen står flere lejemål tomme, ligesom der er modtaget opsigelse af lejemål efter balancedagen. Ledelsen arbejder dels på en genudlejning af de tomme lokaler og på et delvist salg af enkelte ejendomme. Som følge af den manglende genudlejning og overvejelserne om salg af ejendomme, kan der være usikkerhed om måling af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 1.203 t.kr. mod 1.253 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016 udgjort et underskud på 326 t.kr. mod et underskud sidste år på 315 t.kr. Der er i regnskabsåret omkostningsført 400 t.kr. vedrørende nedskrivning på tilgodehavender samt forventet kautionsforpligtelse. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 17.216 t.kr. mod 18.208 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 992 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes fald i materielle anlægsaktiver og likvide beholdninger.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.199 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 36,0 % af de samlede aktiver på 17.216 t.kr., hvilket er en stigning på 0,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Den fremtidige drifts- og likviditetsmæssige situation

Som følge af indeværende og tidligere års underskud er selskabets likviditetsmæssige situation anstrengt, hvilket medfører, at selskabet ikke er i stand til at betale sine forpligtelser ved normal forfald. Som følge af flere tomme lejemål, forventes aktiviteten det kommende år ikke at kunne tilvejebringe den nødvendige indtjening og likviditet. Ledelsen forhandler derfor om delvist salg af ejendomsporteføljen, men disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet.

Herudover har selskabet en kautionsforpligtelse på op til 2.000 t.kr. overfor RAF A/S' bankgæld. Som følge af den økonomiske situation i RAF A/S er der risiko for, at kautionsforpligtelsen gøres gældende.

Som følge heraf er der stor usikkerhed om den fremtidige likviditetsmæssige situation, hvorfor der er usikkerhed om fortsat drift, men ledelsen forventer, at der opnås en tilfredsstillende løsning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RAF Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle aktiver, der måles til dagsværdi efter ÅRL § 41, reduceres med foretagne afskrivninger. Tidligere er foretagne afskrivninger på den opskrevne værdi fragået på virksomhedens frie egenkapitalreserver.

Ovenstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt maskiner og inventar. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ledelse af selskabet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab på tilgodehavender og hensættelse til kautionsforpligtelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme	40-50 år
Maskiner og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på udlejningsejendomme med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne ejendomme reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af ejendommens omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af ejendommens oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af udlejningsejendomme og formindskes ved nedskrivning af udlejningsejendomme.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indfrielse af kautionforpligtelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	1.202.664	1.252.513
Andre eksterne omkostninger	-58.506	-117.791
Ejendomsomkostninger	-299.367	-298.608
Bruttoresultat	844.791	836.114
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-595.506	-595.508
Andre driftsomkostninger	-399.691	-400.000
Resultat før finansielle poster	-150.406	-159.394
Finansielle indtægter	142	0
Finansielle omkostninger	-138.645	-227.697
Resultat før skat	-288.909	-387.091
Skat af årets resultat	-36.714	72.591
Årets resultat	-325.623	-314.500
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-325.623	-314.500
Disponeret i alt	-325.623	-314.500

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Udlejningsejendomme	16.928.506	17.374.012
5	Maskiner og inventar	287.500	437.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.216.006</u>	<u>17.811.512</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.216.006</u>	<u>17.811.512</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.854
	Andre tilgodehavender	0	4.500
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>8.354</u>
	Likvide beholdninger	0	388.192
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>396.546</u>
	Aktiver i alt	<u>17.216.006</u>	<u>18.208.058</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Anpartskapital	500.000	500.000
7	Reserve for opskrivninger	2.940.200	2.984.233
8	Overført resultat	2.758.970	3.040.560
	Egenkapital i alt	<u>6.199.170</u>	<u>6.524.793</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.224.006	2.187.292
	Andre hensatte forpligtelser	2.000.000	1.900.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.224.006</u>	<u>4.087.292</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	5.396.625	5.892.623
	Gæld til pengeinstitut	183.956	383.281
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.580.581</u>	<u>6.275.904</u>
9	Gældsforpligtelser	699.000	680.000
	Gæld til pengeinstitut	151.332	0
	Anden gæld	361.917	640.069
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.212.249</u>	<u>1.320.069</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.792.830</u>	<u>7.595.973</u>
	Passiver i alt	<u>17.216.006</u>	<u>18.208.058</u>

1 Usikkerhed ved måling af udlejningsejendomme

2 Den fremtidige drifts- og likviditetsmæssige situation

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved måling af udlejningsejendomme

Selskabet har 11 lejemål, som udlejes til både erhverv og beboelse. På balancedagen står flere lejemål tomme, ligesom der er modtaget opsigelse af lejemål efter balancedagen. Ledelsen arbejder dels på en genudlejning af de tomme lokaler og på et delvis salg af enkelte ejendomme. Som følge af den manglende genudlejning og overvejelserne om salg af ejendomme, kan der være usikkerhed om måling af udlejningsejendomme.

2. Den fremtidige drifts- og likviditetsmæssige situation

Som følge af indeværende og tidligere års underskud er selskabets likviditetsmæssige situation anstrengt, hvilket medfører, at selskabet ikke er i stand til at betale sine forpligtelser ved normal forfald. Som følge af flere tomme lejemål, forventes aktiviteten det kommende år ikke at kunne tilvejebringe den nødvendige indtjening og likviditet. Ledelsen forhandler derfor om delvist salg af ejendomsporteføljen, men disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet.

Herudover har selskabet en kautionsforpligtelse på op til 2.000 t.kr. overfor RAF A/S' bankgæld. Som følge af den økonomiske situation i RAF A/S er der risiko for, at kautionsforpligtelsen gøres gældende.

Som følge heraf er der stor usikkerhed om fremtidige likviditetsmæssige situation, hvorfor der er usikkerhed om fortsat drift, men ledelsen forventer, at der opnås en tilfredsstillende løsning.

3. Personaleomkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>17.940.192</u>	<u>17.940.192</u>
Kostpris 31. december	<u>17.940.192</u>	<u>17.940.192</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Afskrivninger 1. januar	-4.566.180	-4.120.672
Årets afskrivninger	<u>-445.506</u>	<u>-445.508</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-5.011.686</u>	<u>-4.566.180</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.928.506</u>	<u>17.374.012</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>13.159.018</u>	<u>13.548.072</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>19.577.500</u>	<u>19.577.500</u>
5. Maskiner og inventar		
Kostpris 1. januar	<u>1.095.000</u>	<u>1.095.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.095.000</u>	<u>1.095.000</u>
Afskrivninger 1. januar	-657.500	-507.500
Årets afskrivninger	<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-807.500</u>	<u>-657.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>287.500</u>	<u>437.500</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015		
7. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar	2.984.233	3.060.000		
Ændring af udskudt skat af tidligere opskrivning, nedsættelse af skattesatsen	0	60.000		
Regulering som følge af ændring af regnskabspraksis vedrørende afskrivning på opskrivninger, overført til overført resultat	0	-91.734		
Overført fra overført resultat vedrørende årets afskrivning på opskrivninger	-44.033	-44.033		
	2.940.200	2.984.233		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	3.040.560	3.203.421		
Overført fra reserve for opskrivning vedrørende ændring af regnskabspraksis	0	91.734		
Årets overførte resultat	-325.623	-314.500		
Urealiseret regulering efter skat af valutaswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	0	15.872		
Overført til reserve for opskrivning vedrørende årets afskrivninger på opskrivninger	44.033	44.033		
	2.758.970	3.040.560		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitut	504.000	3.476.000	5.900.625	6.397.623
Gæld til pengeinstitut	195.000	0	378.956	558.281
	699.000	3.476.000	6.279.581	6.955.904
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.901 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 16.929 t.kr.				

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 13.911 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i RAF A/S, hvor bankgælden 31. december 2016 udgør 1.981 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 2.750 t.kr., der giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 13.911 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for RAF A/S' bankgæld, som pr. 31. december 2016 udgjorde en samlet ramme på 2.000 t.kr., hvorpå der var trukket 1.981 t.kr. Som følge af den økonomiske situation i RAF A/S, er der under hensættelser indregnet 2.000 t.kr. til dækning af forventet kautionsforpligtelse.