

# RAF Ejendomme ApS

Kappelhøj 2 B, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 28 13 50 41

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2016.

---

Flemming Bro Gregersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 9. juni 2016

### **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 2015 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 9. juni 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Tage Hjortkjær  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Ejvind Kristensen, formand Flemming Bro Gregersen Dorte Egeberg Gregersen
<b>Direktion</b>	Flemming Bro Gregersen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Lejeindtægter udgør 1.253 t.kr. mod 1.112 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -315 t.kr. mod -1.643 t.kr. sidste år. Der er i regnskabsåret hensat yderligere 400 t.kr. til forventet kautionsforpligtelse. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 18.208 t.kr. mod 18.433 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 225 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes fald i materielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.525 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 35,8 % af de samlede aktiver på 18.208 t.kr., hvilket er et fald på 0,9 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til afdækning af fremtidige pengestrømsrenterisici, indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

## **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.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver 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 og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **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.

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 nominel værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 148 kr. og påvirker positivt årets skat med 88 kr.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indfrielse af kautionsforpligtelse. 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.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	1.252.513	1.112.234
Andre eksterne omkostninger	-117.791	-86.808
Ejendomsomkostninger	-298.608	-387.732
<b>Bruttoresultat</b>	<b>836.114</b>	<b>637.694</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-595.508	-595.508
Andre driftsomkostninger	-400.000	-1.500.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-159.394</b>	<b>-1.457.814</b>
Finansielle indtægter	0	56
Finansielle omkostninger	-227.697	-212.393
<b>Resultat før skat</b>	<b>-387.091</b>	<b>-1.670.151</b>
Skat af årets resultat	72.591	27.367
<b>Årets resultat</b>	<b>-314.500</b>	<b>-1.642.784</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-314.500	-1.642.784
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-314.500</b>	<b>-1.642.784</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Udlejningsejendomme	17.374.012	17.819.520
1	Maskiner og inventar	437.500	587.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.811.512</u>	<u>18.407.020</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.811.512</u></b>	<b><u>18.407.020</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	3.854	4.000
	Andre tilgodehavender	4.500	22.402
	Tilgodehavender i alt	<u>8.354</u>	<u>26.402</u>
	Likvide beholdninger	<u>388.192</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>396.546</u></b>	<b><u>26.402</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.208.058</u></b>	<b><u>18.433.422</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Anpartskapital	500.000	500.000
3 Reserve for opskrivninger	3.120.000	3.060.000
4 Overført resultat	2.904.793	3.203.421
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.524.793</u></b>	<b><u>6.763.421</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.187.292	2.315.007
Andre hensatte forpligtelser	1.900.000	1.500.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.087.292</u></b>	<b><u>3.815.007</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitut	5.892.623	5.635.726
5 Gæld til pengeinstitut	383.281	567.676
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.275.904</u>	<u>6.203.402</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	680.000	734.000
Gæld til pengeinstitut	0	289.783
Anden gæld	640.069	627.809
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.320.069</u>	<u>1.651.592</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.595.973</u></b>	<b><u>7.854.994</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.208.058</u></b>	<b><u>18.433.422</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Udlejnings- ejendomme</u>	<u>Maskiner og inventar</u>
Kostpris 1. januar	17.940.192	1.095.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>17.940.192</b>	<b>1.095.000</b>
Opskrivninger 1. januar	4.000.000	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	4.120.672	507.500
Årets afskrivninger	445.508	150.000
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>4.566.180</b>	<b>657.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>17.374.012</b>	<b>437.500</b>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>3.825.940</u>	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>19.577.500</u>	
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>

### 2. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

### 3. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar	3.060.000	3.060.000
Ændring af udskudt skat af tidligere opskrivning, nedsættelse af skattesatsen	60.000	0
	<b>3.120.000</b>	<b>3.060.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	3.203.421	4.829.903
Årets overførte resultat	-314.500	-1.642.784
Urealiseret regulering efter skat af valutaswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	<u>15.872</u>	<u>16.302</u>
	<b><u>2.904.793</u></b>	<b><u>3.203.421</u></b>

## 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitut	505.000	3.975.000	6.397.623	6.214.726
Gæld til pengeinstitut	<u>175.000</u>	<u>0</u>	<u>558.281</u>	<u>722.676</u>
	<b><u>680.000</u></b>	<b><u>3.975.000</u></b>	<b><u>6.955.904</u></b>	<b><u>6.937.402</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.398 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17.374 t.kr.

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 2015 udgør 14.299 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i RAF A/S, hvor bankgælden 31. december 2015 udgør 2.525 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 2.750 t.kr., der giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.299 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for RAF A/S' bankgæld, som pr. 31. december 2015 udgjorde en samlet ramme på 2.500 t.kr., hvorpå der var trukket 2.525 t.kr. Som følge af den økonomiske situation i RAF A/S, er der under hensættelser indregnet 1.900 t.kr. til dækning af forventet kautionforpligtelse.