

RR Ejendomme Middelfart ApS

Algade 83
5500 Middelfart
CVR-nr. 28866887

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2018

Dirigent

Navn: Karl Christian Rosenberg Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RR Ejendomme Middelfart ApS

Algade 83

5500 Middelfart

CVR-nr.: 28866887

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Karl Christian Rosenberg Rasmussen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for RR Ejendomme Middelfart 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28.03.2018

Direktion

Karl Christian Rosenberg
Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RR Ejendomme Middelfart ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RR Ejendomme Middelfart ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af skattelovgivning

Selskabet har i strid med skatteloven indberettet -skat og am-bidrag for sent, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, administration og projektudvikling af faste ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 352 t.kr. Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.142.033	876.682
Personaleomkostninger	1	(43.596)	0
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(33.134)</u>
Driftsresultat		1.098.437	843.548
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(646.706)</u>	<u>(663.006)</u>
Resultat før skat		451.731	180.542
Skat af årets resultat	3	<u>(99.381)</u>	<u>(39.719)</u>
Årets resultat		<u>352.350</u>	<u>140.823</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>352.350</u>	<u>140.823</u>
		<u>352.350</u>	<u>140.823</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		21.000.000	21.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	21.000.000	21.000.000
Anlægsaktiver		21.000.000	21.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.483	6.226
Tilgodehavender		3.483	6.226
Likvide beholdninger		116.334	218.538
Omsætningsaktiver		119.817	224.764
Aktiver		21.119.817	21.224.764

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.085.927</u>	<u>1.453.608</u>
Egenkapital		<u>2.210.927</u>	<u>1.578.608</u>
Udskudt skat		<u>785.616</u>	<u>607.269</u>
Hensatte forpligtelser		<u>785.616</u>	<u>607.269</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.381.055	16.416.287
Bankgæld		70.000	350.000
Anden gæld		<u>0</u>	<u>229.161</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.451.055</u>	<u>16.995.448</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	315.000	315.000
Bankgæld		30.436	40.692
Deposita		487.750	470.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.392	108.718
Gæld til tilknyttede virksomheder		460.914	472.215
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	160.000
Anden gæld	6	<u>351.727</u>	<u>476.014</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.672.219</u>	<u>2.043.439</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.123.274</u>	<u>19.038.887</u>
Passiver		<u>21.119.817</u>	<u>21.224.764</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.453.608	1.578.608
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	358.935	358.935
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(78.966)	(78.966)
Årets resultat	0	352.350	352.350
Egenkapital ultimo	125.000	2.085.927	2.210.927

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	43.596	0
	43.596	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.324	9.715
Renteomkostninger i øvrigt	266.001	284.546
Øvrige finansielle omkostninger	371.381	368.745
	646.706	663.006
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	99.381	39.719
	99.381	39.719
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		20.990.818
Kostpris ultimo		20.990.818
Dagsværdireguleringer primo		9.182
Dagsværdireguleringer ultimo		9.182
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.000.000

Selskabets ejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Middelfart med henholdsvis 2 erhvervslejemål og 2 erhvervslejemål, 6 private lejemål og 4 garager. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Alle lejemål er udlejet, og det forventede driftsafkast for det kommende år vurderes at være henholdsvis 550 t.kr. og 625 t.kr.

Noter

Afkastkravet udgør 5,60% pr. 31.12.2017 (5,60% pr. 31.12.2016).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,7 mio.kr.

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	35.000	35.000	16.381.055	14.600.000
Bankgæld	280.000	280.000	70.000	0
	315.000	315.000	16.451.055	14.600.000
			2017 kr.	2016 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			116.567	131.014
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			19.934	0
Anden gæld i øvrigt			215.226	345.000
			351.727	476.014

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 190 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hoved på 8 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4,53% i restløbetiden på 6 mdr.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RR Holding Middelfart ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 alle danske koncernvirksomheder. 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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