

RR Ejendomme Middelfart ApS

Algade 83
5500 Middelfart
CVR-nr. 28866887

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2017

Dirigent

Navn: Karl Christian Rosenberg Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RR Ejendomme Middelfart ApS

Algade 83

5500 Middelfart

CVR-nr.: 28866887

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Karl Christian Rosenberg Rasmussen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 20.03.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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 20.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

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 141 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		876.679	741.627
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.990.000
Af- og nedskrivninger	1	0	(31.600)
Andre driftsomkostninger		(33.134)	0
Driftsresultat		843.545	4.700.027
Andre finansielle indtægter		0	39.722
Andre finansielle omkostninger		(663.006)	(707.664)
Resultat før skat		180.539	4.032.085
Skat af årets resultat	2	(39.719)	(433.593)
Årets resultat		140.820	3.598.492
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		140.820	3.598.492
		140.820	3.598.492

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		21.000.000	21.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	121.134
Materielle anlægsaktiver	3	<u>21.000.000</u>	<u>21.121.134</u>
Anlægsaktiver		<u>21.000.000</u>	<u>21.121.134</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.226	0
Andre tilgodehavender		0	7.167
Tilgodehavender		<u>6.226</u>	<u>7.167</u>
Likvide beholdninger		<u>218.538</u>	<u>22.971</u>
Omsætningsaktiver		<u>224.764</u>	<u>30.138</u>
Aktiver		<u>21.224.764</u>	<u>21.151.272</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.453.605	1.061.131
Egenkapital		1.578.605	1.186.131
Udskudt skat		607.269	496.571
Hensatte forpligtelser		607.269	496.571
Gæld til realkreditinstitutter		16.416.287	16.451.995
Bankgæld		350.000	610.000
Anden gæld		229.161	541.794
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.995.448	17.603.789
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	315.000	334.000
Bankgæld		40.692	75.463
Deposita		470.800	442.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.718	46.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		472.215	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		160.000	0
Anden gæld		476.017	958.570
Periodeafgrænsningsposter		0	7.650
Kortfristede gældsforpligtelser		2.043.442	1.864.781
Gældsforpligtelser		19.038.890	19.468.570
Passiver		21.224.764	21.151.272
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.061.131	1.186.131
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	322.633	322.633
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(70.979)	(70.979)
Årets resultat	0	140.820	140.820
Egenkapital ultimo	125.000	1.453.605	1.578.605

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	31.600
	0	31.600
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	39.719	467.450
Effekt af ændrede skattesatser	0	(33.857)
	39.719	433.593
		Andre
	Investerings	anlæg,
	-	drifts-
	ejendomme	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	20.990.818	158.000
Afgange	0	(158.000)
Kostpris ultimo	20.990.818	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(36.866)
Tilbageførsel ved afgange	0	36.866
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	9.182	0
Dagsværdireguleringer ultimo	9.182	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.000.000	0

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 anvendelse 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.

Afkastkravet udgør 5,60% pr. 31.12.2016 (5,60% pr. 31.12.2015).

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

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	35.000	34.000	16.416.287	14.600.000
Bankgæld	280.000	300.000	350.000	0
Anden gæld	0	0	229.161	0
	315.000	334.000	16.995.448	14.600.000

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I anden gæld (langfristet og kortfristet) indgår negativ dagsværdi af renteswap på 549 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 8 mio.kr. og sikrer en fast rente på 4,53% i restløbetiden på 18 mdr.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RR Holding Middelfart ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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.

6. 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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.