

Ejendomsselskabet RF ApS

**Aksel Nielsens Vej 6
7140 Stouby**

CVR-nr. 29 22 44 20

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/05 2017

Peter Jakobsen Rossel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet RF ApS
Aksel Nielsens Vej 6
7140 Stouby

CVR-nr.: 29 22 44 20
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Jørgen Fisker Henriksen
Peter Jakobsen Rossel

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet RF ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Stouby, den 21. april 2017

Direktion

Jørgen Fisker Henriksen

Peter Jakobsen Rossel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet RF ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet RF ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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 Ethiske 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet 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 regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Horsens, den 21. april 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe og administrere faste ejendomme samt drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 14.859, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 460.464.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RF ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Ejendomme måles til anskaffelsespris med tillæg af påløbne ombygningsomkostninger. Der foretages indtil videre ikke af- og nedskrivning af ejendomme, da de bogførte værdier på statustidspunktet mindst forventes at svare til nettorealisationsværdier ved et eventuelt salg af ejendomme.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Prioritetsgæld er 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		32.870	22.638
Finansielle omkostninger	1	<u>(13.846)</u>	<u>(11.451)</u>
Resultat før skat		19.024	11.187
Skat af årets resultat	2	<u>(4.165)</u>	<u>(1.158)</u>
Årets resultat		<u>14.859</u>	<u>10.029</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>14.859</u>	<u>10.029</u>
		<u>14.859</u>	<u>10.029</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		986.524	986.524
Materielle anlægsaktiver	3	<u>986.524</u>	<u>986.524</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	262.500	262.500
Finansielle anlægsaktiver		<u>262.500</u>	<u>262.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.249.024</u>	<u>1.249.024</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.898
Udskudt skatteaktiv	5	0	931
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.829</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>2.829</u>
Aktiver i alt		<u>1.249.024</u>	<u>1.251.853</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>335.464</u>	<u>320.604</u>
Egenkapital	6	<u>460.464</u>	<u>445.604</u>
Gæld til realkreditinstitutter		697.743	721.491
Anden gæld		<u>15.900</u>	<u>15.900</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>713.643</u>	<u>737.391</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	23.748	16.254
Kreditinstitutter		30.651	31.647
Selskabsskat		3.234	0
Anden gæld		12.500	12.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.784</u>	<u>8.457</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>74.917</u>	<u>68.858</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>788.560</u>	<u>806.249</u>
Passiver i alt		<u>1.249.024</u>	<u>1.251.853</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	320.605	445.605
Årets resultat	0	14.859	14.859
Egenkapital 31. december 2016	125.000	335.464	460.464

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	13.846	11.451
	<u>13.846</u>	<u>11.451</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.234	0
Årets udskudte skat	931	1.158
	<u>4.165</u>	<u>1.158</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
		<u>986.524</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>986.524</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>986.524</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>986.524</u>
4 Finansielle anlægsaktiver		Andre værdipa-
		pirer og kapital-
		andele
		<u>262.500</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>262.500</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>262.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>262.500</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	(931)	(2.089)
Anvendt i året	<u>931</u>	<u>1.158</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>0</u>	<u>(931)</u>
Skattemæssigt underskud	0	(931)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>931</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>0</u>	<u>931</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>931</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	737.745	721.491	23.748	576.112
Anden gæld	<u>15.900</u>	<u>15.900</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>753.645</u>	<u>737.391</u>	<u>23.748</u>	<u>576.112</u>

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 721, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 987.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Peter Jakobsen Rossel
Jørgen Fisker Henriksen

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Mobilbyg Holding ApS
Rossel Holding ApS