

RM Ejendomsadministration ApS

Peder Borchs Vej 9, 7100 Vejle
CVR-nr. 30 60 32 65

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.08.20

Rolf Heinrich Madsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

RM Ejendomsadministration ApS
Peder Borchs Vej 9
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle kommune
CVR-nr.: 30 60 32 65
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Rolf Heinrich Madsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for RM Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. august 2020

Direktionen

Rolf Heinrich Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i RM Ejendomsadministration ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RM Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 selskabet, 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.

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.

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.

Aarhus, den 31. august 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Hald
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne6299

Casper Jensby
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36181

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at erhverve og administrere ejendomme samt at bygge huse til videresalg.

Usædvanlige forhold

Egenkapitalen primo er justeret ned med t.DKK 1.642 som følge af konstaterede fejl vedrørende 2018. Der henvises til yderligere omtale i anvendt regnskabspraksis

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -110.875 mod DKK -1.435.600 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.540.170.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2019 på t.DKK 111 og en negativ egenkapital pr. 31.12.19 på t.DKK 1.540. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomhed RM Holding Århus ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 3.695 afviklet før tidligst 01.01.21. Herudover er der i 2020 ydet et koncerntilskud på t.DKK 1.666, hvorved egenkapitalen er reetableret. Baseret på virksomhedens driftresultat for det første halve år af 2020, er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2020, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttoresultat	99.481	-871.842
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-35.323	-399.563
Resultat af primær drift	64.158	-1.271.405
2 Finansielle indtægter	0	7.252
3 Finansielle omkostninger	-175.033	-191.747
Resultat før skat	-110.875	-1.455.900
Skat af årets resultat	0	20.300
Årets resultat	-110.875	-1.435.600

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	52.900
Overført resultat	-110.875	-1.488.500
I alt	-110.875	-1.435.600

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	3.609.090	3.600.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	3.609.090	3.600.000
	Anlægsaktiver i alt	3.609.090	3.600.000
	Likvide beholdninger	55.474	15.222
	Omsætningsaktiver i alt	55.474	15.222
	Aktiver i alt	3.664.564	3.615.222

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.665.170	-1.554.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	52.900
Egenkapital i alt		-1.540.170	-1.376.395
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.970	44.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	14.834
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.491.780	4.326.903
Deposita		80.955	53.970
Anden gæld		568.029	550.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.204.734	4.991.617
Gældsforpligtelser i alt		5.204.734	4.991.617
Passiver i alt		3.664.564	3.615.222

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	125.000	87.981	52.900	265.881
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-1.642.276	0	-1.642.276
Korrigeret saldo pr. 01.01.19	125.000	-1.554.295	52.900	-1.376.395
Betalt udbytte	0	0	-52.900	-52.900
Forslag til resultatdisponering	0	-110.875	0	-110.875
Saldo pr. 31.12.19	125.000	-1.665.170	0	-1.540.170

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2019 på t.DKK 111 og en negativ egenkapital pr. 31.12.19 på t.DKK 1.540. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomhed RM Holding Århus ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 3.695 afviklet før tidligst 01.01.21. Herudover er der i 2020 ydet et koncerntilskud på t.DKK 1.666, hvorved egenkapitalen er reetableret. Baseret på virksomhedens driftresultat for det første halve år af 2020, er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2020, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	6.300
Renteindtægter i øvrigt	0	952
I alt	0	7.252

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	174.679	138.082
Renteomkostninger i øvrigt	354	53.665
I alt	175.033	191.747

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	3.907.106
Tilgang i året	44.413
Kostpris pr. 31.12.19	3.951.519
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	-307.106
Dagsværdireguleringer i året	-35.323
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	-342.429
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	3.609.090

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 180 og et afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 216.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet RM Holding Århus ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret væsentlige fejl i årsregnskabet for 2018 på følgende områder:

Gæld til tilknyttede virksomheder:

Selskabet har i årsregnskabet for 2018 ikke indregnet skyldigt igangværende arbejde udført af søsterselskabet Løgten El A/S i forbindelse med opførelse af investeringsejendom. Rettelse af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for regnskabsåret 2018 på t.DKK 1.168. Pr. 31.12.18 reduceres egenkapitalen med t.DKK 1.040 og balancesummen med t.DKK 623 som følge af fejlen. Der er ikke aktiveret udskudt skat af fejlen.

Momsreguleringsforpligtelse:

Selskabet har i årsregnskabet for 2018 ikke indregnet momsreguleringsforpligtelsen vedrørende investeringsejendom udlejet til boligformål. Rettelse af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for regnskabsåret 2018 på t.DKK 555. Pr. 31.12.18 reduceres egenkapitalen med t.DKK 504 og balancesummen med t.DKK 14 som følge af fejlen. Der er ikke aktiveret udskudt skat af fejlen.

Kreditorer:

Selskabet har i årsregnskabet for 2018 indregnet allerede betalte kreditorer. Rettelse af fejlen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat for regnskabsåret 2018 på t.DKK 27. Pr. 31.12.18 forøges egenkapitalen med t.DKK 27 som følge af fejlen. Fejlen indebærer ingen påvirkning af balancesummen pr. 31.12.18.

Tilgodehavende deposita:

Selskabet har i årsregnskabet for 2018 indregnet et allerede afregnet tilgodehavende depositum. Rettelse af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for regnskabsåret 2018 på t.DKK 24. Pr. 31.12.18 reduceres egenkapitalen og balancesummen med t.DKK 24 som følge af fejlen. Der er ikke aktiveret udskudt skat af fejlen.

Tilgodehavende selskabsskat:

Selskabet har i årsregnskabet for 2018 indregnet tilgodehavende selskabsskat i sambeskatningen. Som følge af rettelse af væsentlige fejl i årsregnskabet for 2018 for søsterselskabet Løgten El A/S har søsterselskabet ikke skattemæssigt overskud til modregning i selskabets underskud for året. Rettelse af fejlen indebærer ikke påvirkning af

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

årets resultat før skat for regnskabsåret 2018. Pr. 31.12.18 reduceres egenkapitalen og balancesummen med t.DKK 101 som følge af fejlen.

Sammenligningstal for 2018 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.