



SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

*Rasch-Andersen Ejendomme ApS
Limensgaden 17
3720 Aakirkeby*

CVR-nr: 30 60 69 81

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2018

Jan Rasch-Andersen
Dirigent

BORBERGADE 3
3740 SVANEKE
TLF: +45 5649 6032
FAX: +45 5649 6832
WWW.SVANEKE-REVISION.DK
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911
IBAN: DK2220006894141911
SWIFT: NDEADKXX
CVR: 38294539

DANSKE
REVISORER

FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsens påtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Rasch-Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Aakirkeby, den / 2018

Direktion

Jan Rasch-Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Rasch-Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rasch-Andersen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 revisors 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.

Svaneke, den / 2018

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539

Joan Davies Gerdes
Statsautoriseret revisor
mne34287

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Rasch-Andersen Ejendomme ApS
Limensgade 17
3720 Aakirkeby

Telefon: 20 49 33 36
E-mail: info@ejendomsservice-bornholm.dk

CVR-nr.: 30 60 69 81
Stiftet: 1. januar 2007
Kommune: Bornholm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jan Rasch-Andersen

Pengeinstitut Nordea Bank Danmark A/S
Store Torv 16 - 18
3700 Rønne

Revisor Svaneke Revision I/S
Borgergade 3
3740 Svaneke

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, istandsætte og udleje samt administrere fast ejendom og dem beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 2.251.554, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 36.432.579 og en egenkapital på kr. 11.574.441.

For det kommende år forventes et lignende aktivitetsniveau.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Rasch-Andersen Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommenes drift, samt andre eksterne omkostninger".

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Datter virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
BRUTTORESULTAT	2.702.261	1.947.026
1 Personaleomkostninger	-363.057	-301.614
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-90.614	-47.246
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	2.248.590	1.598.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.035.063	799.662
DRIFTSRESULTAT	3.283.653	2.397.828
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	295.309	18.622
Andre finansielle indtægter	1.688	2.591
Andre finansielle omkostninger	-874.608	-871.511
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.706.042	1.547.530
2 Skat af årets resultat	-454.488	-26.933
ÅRETS RESULTAT	2.251.554	1.520.597
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	295.309	18.622
Overført resultat	1.956.245	1.501.975
DISPONERET IALT	2.251.554	1.520.597

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Grunde og bygninger.....	35.268.999	33.992.937
Produktionsanlæg og maskiner.....	160.907	36.819
Materielle anlægsaktiver.....	35.429.906	34.029.756
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	423.616	128.307
Finansielle anlægsaktiver.....	423.616	128.307
ANLÆGSAKTIVER.....	35.853.522	34.158.063
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	190.782	65.288
Andre tilgodehavender.....	96.239	156.338
Tilgodehavender.....	287.021	221.626
Likvide beholdninger.....	292.036	3.272
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	579.057	224.898
AKTIVER.....	36.432.579	34.382.961

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	343.616	48.307
Overført resultat.....	11.105.825	9.149.580
3 EGENKAPITAL.....	11.574.441	9.322.887
Hensættelse til udskudt skat	852.058	685.770
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	852.058	685.770
Prioritetsgæld	19.118.787	19.192.228
Kreditinstitutter.....	567.353	1.249.207
Leasingforpligtelser	103.566	0
Deposita	1.370.091	1.237.942
Anden gæld	101.325	202.652
4 Langfristede gældsforpligtelser	21.261.122	21.882.029
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	844.325	817.340
Gæld til tilknyttede virksomheder	110.623	0
5 Selskabsskat	288.200	98.622
Anden gæld	485.557	688.989
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.016.253	887.324
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.744.958	2.492.275
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	24.006.080	24.374.304
PASSIVER	36.432.579	34.382.961
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Personalemkostninger		
Lønninger	358.990	299.369
Andre omkostninger til social sikring	4.067	2.245
Personalemkostninger ialt	363.057	301.614

Selskabet har i regnskabsåret 2017 beskæftiget gennemsnitligt 1 medarbejder.

2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	288.200	160.622
Regulering udskudt skat.....	166.288	-133.689
Skat af årets resultat ialt	454.488	26.933

	<i>Primo</i>	<i>Forslag til resultatdisponering</i>	<i>Ultimo</i>
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	48.307	295.309	343.616
Overført resultat.....	9.149.580	1.956.245	11.105.825
	9.322.887	2.251.554	11.574.441

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	19.808.245	19.761.787	643.000	15.795.156
Kreditinstitutter.....	1.349.207	667.353	100.000	167.353
Leasingforpligtelser	0	103.566	0	0
Deposita	1.237.943	1.370.091	0	1.370.091
Anden gæld	303.975	202.650	101.325	0
	22.699.370	22.105.447	844.325	17.332.600

5 Selskabsskat		
Skyldig skat primo	98.622	207.601
Årets skatter	288.200	195.708
Betalt skat.....	-98.622	-242.687
Betalt ordinær acontoskat	0	-62.000
Selskabsskat ialt.....	288.200	98.622

NOTER**2017****2016****6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for selskabets eget engagement, og for datterselskabers engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i matr.nr. Rønne Bygrunde 0362 A for kr.	280.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Nexø Bygrunde 145 K for kr.	120.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Nexø Bygrunde 225 A for kr.	200.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Nexø Bygrunde 181 for kr.	125.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Hovedejerlavet Ibsker 66 AD for kr.	245.000