

# svaneke revision i/s

**Rasch-Andersen Ejendomme ApS  
Limensgaden 17  
3720 Aakirkeby  
CVR-nr.: 30 60 69 81**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016**

---

**(10. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2017

---

Jan Rasch-Andersen  
Dirigent

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSK\***

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Aakirkeby, den        /        2017

### 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 2016 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        /        2017

### Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539

Joan Davies Gerdes  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** Rasch-Andersen Ejendomme ApS  
Limensgaden 17  
3720 Aakirkeby

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

CVR-nr.: 30 60 69 81  
Stiftet: 1. januar 2007  
Hjemsted: Bornholms Regionskommune  
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**

Selskabet har pr 1. januar 2016 fusioneret med de to datterselskaber JRA ejendomme ApS og ejendomsselskabet JRA ApS. Begge selskaber er i forbindelse med fusionen opløst og Rasch-Andersen Ejendomme ApS er fortsættende selskab. Der har herudover 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. 1.520.597, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 34.384.113 og en egenkapital på kr. 9.322.887.

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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Den ovenstående ændring har ingen talmæssig påvirkning på regnskabet.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **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".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes 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.

### **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 finansiell 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**

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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringssejendommene divideret med investeringssejendommenes regnskabsmæssige værdi.

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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.

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. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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.

Dattervirksomheder 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 dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **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 2016**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.947.026</b>	<b>1.661.595</b>
1 Personaleomkostninger .....	-301.614	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-47.246	-96.152
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.598.166</b>	<b>1.565.443</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	799.662	601.203
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.397.828</b>	<b>2.166.646</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	18.622	711.777
Andre finansielle indtægter .....	2.591	570
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	3.000
Andre finansielle omkostninger .....	-871.511	-659.305
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.547.530</b>	<b>2.222.688</b>
2 Skat af årets resultat .....	-26.933	-282.293
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.520.597</b>	<b>1.940.395</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	18.622	711.777
Overført resultat .....	1.501.975	1.228.618
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>1.520.597</b>	<b>1.940.395</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Grunde og bygninger.....	33.992.937	26.293.431
Produktionsanlæg og maskiner.....	36.819	50.367
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>34.029.756</b>	<b>26.343.798</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	128.307	3.092.660
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>128.307</b>	<b>3.092.660</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>34.158.063</b>	<b>29.436.458</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	65.288	109.220
Andre tilgodehavender.....	157.489	8.284
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>222.777</b>	<b>117.504</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>3.272</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>226.049</b>	<b>117.504</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>34.384.112</b>	<b>29.553.962</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**PASSIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	48.307	1.920.306
Overført resultat.....	9.149.580	5.756.984
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>9.322.887</b>	<b>7.802.290</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	685.770	590.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>685.770</b>	<b>590.000</b>
Prioritetsgæld .....	19.192.228	16.915.318
Kreditinstitutter.....	1.249.207	1.556.971
Deposita .....	1.237.942	860.787
Anden gæld .....	202.652	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>21.882.029</b>	<b>19.333.076</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	817.340	544.200
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	230.634
<b>5 Selskabsskat .....</b>	<b>98.622</b>	<b>188.393</b>
Anden gæld .....	690.140	117.934
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	887.324	747.435
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.493.426</b>	<b>1.828.596</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>24.375.455</b>	<b>21.161.672</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>34.384.112</b>	<b>29.553.962</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	299.369	0
Andre omkostninger til social sikring .....	2.245	0
	<u>301.614</u>	<u>0</u>
<b>Personaleomkostninger ialt .....</b>	<b><u>301.614</u></b>	<b><u>0</u></b>

Selskabet har i regnskabsåret 2016 beskæftiget gennemsnitligt 1 medarbejdere.

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	160.622	212.393
Regulering udsendt skat.....	-133.689	69.900
	<u>26.933</u>	<u>282.293</u>
<b>Skat af årets resultat ialt .....</b>	<b><u>26.933</u></b>	<b><u>282.293</u></b>

	<i>Primo</i>	<i>Kapital- regulering</i>	<i>Forslag til resultatdisponering</i>	<i>Ultimo</i>
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.920.306	-1.890.621	18.622	48.307
Overført resultat.....	5.756.984	1.890.621	1.501.975	9.149.580
	<u>7.802.290</u>	<u>0</u>	<u>1.520.597</u>	<u>9.322.887</u>

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	17.359.516	19.808.244	616.016	18.554.003
Kreditinstitutter.....	1.656.972	1.349.207	100.000	849.206
Deposita .....	860.787	1.237.942	0	0
Anden gæld .....	0	303.976	101.324	0
	<u>19.877.275</u>	<u>22.699.369</u>	<u>817.340</u>	<u>19.403.209</u>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>5 Selskabsskat</b>		
Skyldig skat primo .....	207.601	155.820
Årets skatter .....	195.708	212.393
Betalt skat .....	-242.687	-155.820
Betalt ordinær acontoskat .....	-62.000	-24.000
	<b>98.622</b>	<b>188.393</b>
<b>Selskabsskat ialt.....</b>	<b>98.622</b>	<b>188.393</b>

### 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. Nexø Bygrunde 0225 B for kr.	375.000
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