

# svaneke revision

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

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015**

---

**(9. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2016

---

Jan Rasch-Andersen  
Dirigent

MEMBER OF  
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 2015**

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Aakirkeby, den        /        2016

### 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 2015 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 revisorer's 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        /        2016

Svaneke Revision

CVR-nr.: 13339287

Michael Kuhre

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jan Rasch-Andersen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Store Torv 16 - 18 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Svaneke Revision Borgergade 3 3740 Svaneke
<b>Ejerforhold</b>	Jan Rasch-Andersen, Limensgaden 17, 3720 Aakirkeby

## 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. 1.940.395, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 29.553.962 og en egenkapital på kr. 7.802.290.

For det kommende år forventes et lignende aktivitetsniveau.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Det påtænkes, at selskabet efter statusdagen skal fusioneres med JRA Ejendomme ApS og Ejendomsselskabet JRA ApS. I fusionen er Rasch-Andersen Ejendomme ApS fortsættende selskab. Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Rasch-Andersen Ejendomme ApS for 2015 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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 med fradrag af deposita.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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. 12.800 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 anskaffelseshærdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet.

### **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 2015**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.661.595</b>	<b>1.438.617</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-96.152	-76.449
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-323.750
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.565.443</b>	<b>1.038.418</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	601.203	2.112
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.166.646</b>	<b>1.040.530</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	711.777	696.084
Andre finansielle indtægter.....	570	2.282
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	3.000	11.951
Andre finansielle omkostninger .....	-659.305	-653.230
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.222.688</b>	<b>1.097.617</b>
1 Skat af årets resultat.....	-282.293	-56.380
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.940.395</b>	<b>1.041.237</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	711.777	663.233
Overført resultat.....	1.228.618	378.004
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>1.940.395</b>	<b>1.041.237</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Investeringsejendomme .....	26.293.431	24.418.269
Produktionsanlæg og maskiner .....	50.367	94.691
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>26.343.798</b>	<b>24.512.960</b>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	3.092.660	1.288.530
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.092.660</b>	<b>1.288.530</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>29.436.458</b>	<b>25.801.490</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	109.220	316.442
Andre tilgodehavender .....	8.284	59.040
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>117.504</b>	<b>375.482</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>117.504</b>	<b>375.482</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>29.553.962</b>	<b>26.176.972</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**PASSIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.920.306	1.208.529
Overført resultat.....	5.756.984	4.528.366
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.802.290</b>	<b>5.861.895</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	590.000	520.100
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>590.000</b>	<b>520.100</b>
Prioritetsgæld .....	16.915.318	16.610.118
Kreditinstitutter.....	1.556.971	813.287
Leasingforpligtelser .....	0	0
Deposita .....	860.787	804.159
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>19.333.076</b>	<b>18.227.564</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	544.200	435.880
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	230.634	0
<b>5 Selskabsskat .....</b>	<b>188.393</b>	<b>155.820</b>
Anden gæld .....	117.934	240.912
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	747.435	734.801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.828.596</b>	<b>1.567.413</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>21.161.672</b>	<b>19.794.977</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>29.553.962</b>	<b>26.176.972</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>			
<b>1 Skat af årets resultat</b>					
Skat af årets resultat.....	212.393	155.820			
Regulering udskudt skat.....	69.900	-99.440			
	<u>282.293</u>	<u>56.380</u>			
<b>Skat af årets resultat ialt .....</b>					
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>					
Kostpris, primo.....	80.001	80.001			
Tilgang i årets løb .....	1.092.353	0			
	<u>1.172.354</u>	<u>80.001</u>			
Kostpris 31. december 2015					
Op- og nedskrivninger primo .....	1.208.529	512.445			
Årets resultatandele.....	56.777	696.084			
Kapitalregulering i perioden.....	655.000	0			
	<u>1.920.306</u>	<u>1.208.529</u>			
Op- og nedskrivninger 31. december 2015					
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b><u>3.092.660</u></b>	<b><u>1.288.530</u></b>			
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Selskabskapital	Egenkapital
					31.12.15
Ejendomsservice Bornholm ApS	Åkirkeby	100%	-86.396	125.000	109.685
JRA Ejendomme ApS	Åkirkeby	100%	115.234	80.000	1.207.682
Ejendomsselskabet JRA ApS	Åkirkeby	100%	27.940	50.000	1.775.293

## NOTER

	<i>Primo</i>	<i>Forslag til resultatdisponering</i>	<i>Ultimo</i>
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.208.529	711.777	1.920.306
Overført resultat.....	4.528.366	1.228.618	5.756.984
	<b>5.861.895</b>	<b>1.940.395</b>	<b>7.802.290</b>

	<i>Restgæld 31/12 2015</i>	<i>Dagsværdi 31/12 2015</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	17.359.518	17.359.518	444.200	14.487.863
Kreditinstitutter.....	1.656.971	1.656.971	100.000	1.156.971
Deposita .....	860.787	860.787	0	0
	<b>19.877.276</b>	<b>19.877.276</b>	<b>544.200</b>	<b>15.644.834</b>

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
<b>5 Selskabsskat</b>		
Skyldig skat primo .....	155.820	167.005
Årets skatter .....	212.393	155.820
Betalt skat.....	-155.820	-167.005
Betalt ordinær acontoskat .....	-24.000	0
<b>Selskabsskat ialt.....</b>	<b>188.393</b>	<b>155.820</b>

**6 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.

**NOTER**

---

**2015****2014****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