

RSM plus Ejendomme ApS

Ellebjergvej 52, 2.

2450 København SV

CVR-nr. 32 28 48 33

Årsrapport 2015/16

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3/7 2016

Claus Bredvig
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. april	8
Balance pr. 30. april	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. april 2016 for RSM plus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2016

Direktion

Per Lund Nielsen

Bestyrelse

John Dahl Larsen
formand

Per Lund Nielsen

Henrik Welinder

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RSM plus Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RSM plus Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. juni 2016

Christensen Kjærulff

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Steffen Clausen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RSM plus Ejendomme ApS Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV CVR-nr.: 32 28 48 33 Regnskabsår: 1. oktober - 30. april Hjemsted: København
Bestyrelse	John Dahl Larsen, formand Per Lund Nielsen Henrik Welinder
Direktion	Per Lund Nielsen
Revision	Christensen Kjærulff statsautoriseret revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K.
Pengeinstitut	Handelsbanken Vestergade 11 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Markedsoverblik

Ejendommen har været udlejet siden 1. februar 2010.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 1.302.056, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på kr. 289.593.

Der er i regnskabsåret indgået betinget aftale med Beierholm Ejendomme P/S om overdragelse af ejendom med virkning pr. 1. maj 2016.

Resultatet skal ses i sammenhæng med, at grunde og bygninger er nedskrevet til overdragelsesværdi pr. 1. maj 2016.

Det skal også bemærkes, at regnskabsåret er omlagt til 30. april, hvorfor der kun indgår 7 mdr. drift i resultatopgørelsen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I fortsættelse af ovenstående overdragelse forventes det besluttet, at RSM Ejendomme ApS vil gå i solvent likvidation i løbet af 2016/17.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RSM plus Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabsåret er omlagt med afslutning 30. april mod tidligere 30. september, og det afsluttede regnskabsår omfatter således kun 7 måneder og sammenligningstallene 12 måneder.

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

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejendommen er nedskrevet til overdragelsesværdi pr. 1. maj 2016.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	53 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. april

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		525.000	900.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-18.730</u>	<u>-37.356</u>
Bruttoresultat		506.270	862.644
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.528.083</u>	<u>-113.400</u>
Resultat før finansielle poster		-1.021.813	749.244
Finansielle omkostninger	1	<u>-317.581</u>	<u>-427.633</u>
Resultat før skat		-1.339.394	321.611
Skat af årets resultat	2	<u>37.338</u>	<u>-97.084</u>
Årets resultat		<u>-1.302.056</u>	<u>224.527</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.302.056</u>	<u>224.527</u>
		<u>-1.302.056</u>	<u>224.527</u>

Balance pr. 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>11.500.000</u>	<u>13.028.083</u>
		<u>11.500.000</u>	<u>13.028.083</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.500.000</u>	<u>13.028.083</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		12.840	0
Udskudt skatteaktiv		5.287	0
Selskabsskat		<u>13.766</u>	<u>0</u>
		<u>31.893</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>31.893</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT		<u>11.531.893</u>	<u>13.028.083</u>

Balance pr. 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		164.593	1.466.649
Egenkapital i alt		289.593	1.591.649
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		0	18.285
Hensatte forpligtelser i alt		0	18.285
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Banker		0	8.317.493
		0	8.317.493
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		8.400.000	0
Kreditinstitutter		1.044.841	388.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.685.777	2.552.832
Selskabsskat		0	94.376
Anden gæld		111.682	65.050
		11.242.300	3.100.656
Gældsforpligtelser i alt		11.242.300	11.418.149
PASSIVER I ALT		11.531.893	13.028.083
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.950	89.300
Andre finansielle omkostninger	<u>256.631</u>	<u>338.333</u>
	<u>317.581</u>	<u>427.633</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-13.766	94.376
Årets udskudte skat	<u>-23.572</u>	<u>2.708</u>
	<u>-37.338</u>	<u>97.084</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. oktober 2015		<u>13.670.013</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>13.670.013</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		641.930
Årets afskrivninger og nedskrivning		<u>1.528.083</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2016		<u>2.170.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>11.500.000</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	1.466.649	1.591.649
Årets resultat	0	-1.302.056	-1.302.056
Egenkapital 30. april 2016	125.000	164.593	289.593

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. april 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	8.317.493	8.400.000	8.400.000	0
	8.317.493	8.400.000	8.400.000	0

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RSM plus Holding ApS Statsautoriserede revisorer (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 8.400.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2016 udgør kr. 11.500.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.800.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 2.800.000 til sikkerhed for bankgæld.

Der er tinglyst hæftelser til Grundejerforeningen Erhvervsparken Holstebro for kr. 45.000 i ovenstående grunde og bygninger.