

RIMAVEST ApS
Hundegade 1
6760 Ribe
CVR-nr. 33063385

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

Dirigent

Navn: Jørgen Weber Vestermark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RIMAVEST ApS
Hundegade 1
6760 Ribe

CVR-nr.: 33063385

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jørgen Weber Vestermark

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for RIMAVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 28.02.2018

Direktion

Jørgen Weber Vestermark

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i RIMAVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RIMAVEST ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 28.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 606 t.kr. og er som forventet.

Kapitalberedskabet for det kommende år er vurderet. Selskabets ejere har på balancedagen tilgodehaver hos selskabet, som er indregnet som ansvarlig lånekapital, på i alt 6.445 t.kr. Selskabet vil i 2018 nedbringe ansvarlig lånekapital med 500 t.kr. Såvel ansvarlig lånekapital som selskabets øvrige finansiering forventes fortsat at være til rådighed for selskabet i det kommende år. Det vurderes derfor, at det nødvendige likvide beredskab er til stede for gennemførelse af det kommende års aktivitetsplaner.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.300.483	861.586
Af- og nedskrivninger		(439.592)	(428.162)
Driftsresultat		860.891	433.424
Andre finansielle omkostninger	2	(397.745)	(403.792)
Resultat før skat		463.146	29.632
Skat af årets resultat	3	143.000	0
Årets resultat		606.146	29.632
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		606.146	29.632
		606.146	29.632

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		21.522.556	21.919.216
Materielle anlægsaktiver	4	21.522.556	21.919.216
Anlægsaktiver		21.522.556	21.919.216
Udskudt skat	5	143.000	0
Periodeafgrænsningsposter		8.945	8.785
Tilgodehavender		151.945	8.785
Omsætningsaktiver		151.945	8.785
Aktiver		21.674.501	21.928.001

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.190.830</u>	<u>4.584.684</u>
Egenkapital		<u>5.690.830</u>	<u>5.084.684</u>
Ansvarlig lånekapital	6	5.945.336	6.445.336
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.136.275</u>	<u>7.436.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>13.081.611</u>	<u>13.881.849</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	802.544	298.155
Bankgæld		1.289.517	1.937.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.266	75.047
Anden gæld		<u>772.733</u>	<u>651.077</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.902.060</u>	<u>2.961.468</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.983.671</u>	<u>16.843.317</u>
Passiver		<u>21.674.501</u>	<u>21.928.001</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.584.684	5.084.684
Årets resultat	0	606.146	606.146
Egenkapital ultimo	500.000	5.190.830	5.690.830

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	193.360	193.360
Renteomkostninger i øvrigt	201.589	207.353
Øvrige finansielle omkostninger	<u>2.796</u>	<u>3.079</u>
	<u>397.745</u>	<u>403.792</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>(143.000)</u>	<u>0</u>
	<u>(143.000)</u>	<u>0</u>
		<u>Grunde og bygninger</u>
		<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		23.939.970
Tilgange		<u>42.932</u>
Kostpris ultimo		<u>23.982.902</u>
Af- og nedskrivninger primo		(2.020.754)
Årets afskrivninger		<u>(439.592)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(2.460.346)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>21.522.556</u>

Noter

	2017
	kr.
5. Udskudt skat	
Materielle anlægsaktiver	22.000
Fremførbare skattemæssige underskud	121.000
	143.000
Bevægelser i året	
Indregnet i resultatopgørelsen	143.000
Ultimo	143.000

6. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital er givet af selskabets ejere, og den ansvarlige lånekapital står tilbage for de øvrige kreditorer i selskabet. Lånet forrentes med 3% p.a. den ansvarlige lånekapital kan opsiges ved enighed mellem ejerne med 6 måneders varsel. Så længe der er gæld til kreditinstitutter, kan opsigelse dog kun ske efter aftale med disse.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	500.000	0	5.945.336	5.945.336
Gæld til reakreditinstitutter	302.544	298.155	7.136.275	5.939.945
	802.544	298.155	13.081.611	11.885.281

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 21.523 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelsestidspunktet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.