

RMF Ejendomme ApS

Nyholmsvej 11, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 36 43 74 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2016.

Bo Stensgaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for RMF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 25. februar 2016

Direktion

Bo Stensgaard Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i RMF Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RMF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 25. februar 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Thomas Hedegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | RMF Ejendomme ApS Nyholmsvej 11 8930 Randers NØ |
| | CVR-nr.: 36 43 74 72 |
| | Hjemsted: Randers |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Bo Stensgaard Nielsen, Direktør |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Bankforbindelse | Jyske Bank, Randers |
| Modervirksomhed | RMF Holding ApS |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt dermed forbundne aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RMF Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RMF Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 426.241 | 364.790 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -61.558 | -60.943 |
| Driftsresultat | 364.683 | 303.847 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -227.101 | -226.466 |
| Resultat før skat | 137.582 | 77.381 |
| Skat af årets resultat | -25.893 | -5.710 |
| Årets resultat | 111.689 | 71.671 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 111.689 | 71.671 |
| Disponeret i alt | 111.689 | 71.671 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | <u>6.723.472</u> | <u>6.785.030</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.723.472</u> | <u>6.785.030</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>6.723.472</u> | <u>6.785.030</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | <u>124.781</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>124.781</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | <u>188.648</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>313.429</u> | <u>0</u> |
| Aktiver i alt | <u>7.036.901</u> | <u>6.785.030</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| 3 | Overført resultat | <u>752.978</u> | <u>641.289</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>802.978</u> | <u>691.289</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | <u>168.740</u> | <u>99.996</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>168.740</u> | <u>99.996</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.395.120 | 3.586.558 |
| | Gæld til pengeinstitutter | <u>1.806.388</u> | <u>1.914.271</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.201.508</u> | <u>5.500.829</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 291.000 | 282.285 |
| | Anden gæld | <u>572.675</u> | <u>210.631</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>863.675</u> | <u>492.916</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>6.065.183</u> | <u>5.993.745</u> |
| | Passiver i alt | <u>7.036.901</u> | <u>6.785.030</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2015 | 2014 | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | | | |
| Andre renteomkostninger | 227.101 | 226.466 | | |
| | 227.101 | 226.466 | | |
| | 31/12 2015 | 31/12 2014 | | |
| 2. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 50.000 | 50.000 | | |
| | 50.000 | 50.000 | | |
| 3. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 641.289 | 569.618 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 111.689 | 71.671 | | |
| | 752.978 | 641.289 | | |
| 4. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2015 | Gæld i alt 31/12 2014 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 186.000 | 2.651.119 | 3.581.119 | 3.766.913 |
| Gæld til pengeinstitutter | 105.000 | 1.386.388 | 1.911.388 | 2.016.202 |
| | 291.000 | 4.037.507 | 5.492.507 | 5.783.115 |
| 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.581 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.723 t.kr. | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.911 t.kr., har selskabet tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Nyholmsvej 9 stort t.kr. 850. Der er ligeledes tinglyst ejerpantebrev i Nyholmvej 7 stort t.kr. 1.360. Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: | | | | |
| Grunde og bygninger | | | 6.723 t.kr. | |