

Ramskov Ejendomsudlejning ApS

Søndergade 4, 9320 Hjallerup

CVR-nr. 36 71 35 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Susanne Ramskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ramskov Ejendomsudlejning 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 31. maj 2018

Direktion

Susanne Ramskov
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ramskov Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ramskov Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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.

Aalborg, den 31. maj 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14950

Finn Ole Sørensen
registreret revisor
MNE-nr. 8486

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ramskov Ejendomsudlejning ApS Søndergade 4 9320 Hjøllerup
	CVR-nr.: 36 71 35 50
	Stiftet: 15. april 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Susanne Ramskov, Rørholtvej 61, 9370 Hals, Direktør
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Dronninglund Sparekasse, Slotsgade 42, 9330 Dronninglund
Modervirksomhed	Susanne Ramskov Holding ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2018, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af ejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.244 t.kr. mod 1.231 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 904 t.kr. mod 932 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ramskov Ejendomsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-
tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt
tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 materi-
elle 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 resultatopgørel-
sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres
til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sam-
beskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene
værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende
år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.
Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.
Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investe-
ringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over
investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser 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. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ramskov Ejendomsudlejning 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.243.948	1.231.276
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.018.020	846.351
Andre driftsomkostninger	<u>-256.639</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	2.005.329	2.077.627
Andre finansielle indtægter	1.670	4.632
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-774.404</u>	<u>-814.341</u>
Resultat før skat	1.232.595	1.267.918
Skat af årets resultat	<u>-328.482</u>	<u>-335.482</u>
Årets resultat	904.113	932.436
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>904.113</u>	<u>932.436</u>
Disponeret i alt	904.113	932.436

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>19.985.715</u>	<u>19.685.715</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.985.715</u>	<u>19.685.715</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.985.715</u>	<u>19.685.715</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	11.218
	Andre tilgodehavender	110.030	118.453
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.459</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>115.489</u>	<u>129.671</u>
	Likvide beholdninger	<u>478.584</u>	<u>1.819</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>594.073</u>	<u>131.490</u>
	Aktiver i alt	<u>20.579.788</u>	<u>19.817.205</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	1.728.793	824.680
	Egenkapital i alt	<u>1.778.793</u>	<u>874.680</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	384.130	169.212
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>384.130</u>	<u>169.212</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitutter	17.246.333	17.779.049
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.246.333</u>	<u>17.779.049</u>
7	Gældsforpligtelser	672.650	623.450
	Gæld til pengeinstitutter	61.854	73.539
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.458	9.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.225	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	75.248	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	160.971	159.977
	Selskabsskat	117.425	114.491
	Anden gæld	25.701	13.407
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.170.532</u>	<u>994.264</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.416.865</u>	<u>18.773.313</u>
	Passiver i alt	<u>20.579.788</u>	<u>19.817.205</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>1.018.020</u>	<u>846.351</u>
	<u>1.018.020</u>	<u>846.351</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>774.404</u>	<u>814.341</u>
	<u>774.404</u>	<u>814.341</u>

Noter

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2017	18.839.364	16.651.008
Tilgang i årets løb	0	2.188.356
Afgang i årets løb	-718.020	0
Kostpris 31. december 2017	18.121.344	18.839.364
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	846.351	0
Årets regulering til dagsværdi	1.018.020	846.351
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	1.864.371	846.351
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	19.985.715	19.685.715

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7%

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	50.000	50.000

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2017	824.680	-107.756
Årets overførte overskud eller underskud	904.113	932.436
	1.728.793	824.680

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	17.766.333	18.299.049
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-520.000</u>	<u>-520.000</u>
	<u>17.246.333</u>	<u>17.779.049</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til pengeinstitutter	520.000	15.088.000	17.766.333	18.299.049
Deposita	<u>152.650</u>	<u>0</u>	<u>152.650</u>	<u>103.450</u>
	<u>672.650</u>	<u>15.088.000</u>	<u>17.918.983</u>	<u>18.402.499</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 17.828 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.986 t.kr. Herudover er der givet pant i anparterne for Ramskov Ejendomsudlejning ApS for tkr. 50.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Susanne Ramskov Holding ApS, CVR-nr. 36 71 32 08 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.