

ÅRSRAPPORT 2016/17

A.A.Rustfri Ejendomme IVS

Klintegårdsvej 28
4736 Karrebæksminde

CVR nr. 37097977

Indsender:

Registreret revisor & Master i Skat (LLM)
Uffe Berg
Leif Panduros Vej 16
4700 Næstved

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 3. april 2018

Dirigent

Allan Andersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

A.A.Rustfri Ejendomme IVS
Klintegårdsvej 28
4736 Karrebæksminde

Telefon: 5544 2080
Fax: 5544 2080
E-mail: aarustfri@mail.tele.dk

CVR-nr.: 37097977
Stiftelsesdato: 21. september 2015
Hjemsted: Næstved Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Allan Andersen

Revision

Registreret revisor & Master i Skat (LLM)
Uffe Berg
Leif Panduros Vej 16
4700 Næstved

Bankforbindelse

Nykredit
Dania 15
4700 Næstved

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
3. april 2018, på selskabet adresse.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for A.A.Rustfri Ejendomme IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karrebæksminde, den 3. april 2018

Direktion:

Direktør Allan Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i A.A.Rustfri Ejendomme IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.A.Rustfri Ejendomme IVS for regnskabsåret 2016/17 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.

Næstved, den 3. april 2018

Registreret revisor & Master i Skat (LLM), Uffe Berg

CVR-nr. 12689039

Uffe Berg

Registreret revisor - Master i Skat (LLM)

mne3299

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2016/17 er ikke helt tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Der forventes et lidt bedre resultat i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.A.Rustfri Ejendomme IVS 2016/17 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatoppgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab	76.241	94.330
Administrationsomkostninger	-16.050	-30.026
Andre driftsomkostninger	0	-1.094
Resultat før finansielle poster	60.191	63.210
Øvrige finansielle omkostninger	-85.168	-93.956
Ordinært resultat før skat	-24.977	-30.746
Skat af årets resultat	8.767	-52.571
ÅRETS RESULTAT	-16.210	-83.317
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-16.210	-83.317
Disponeret i alt	-16.210	-83.317

Balance pr. 30. september

Note	2016/17	2015/16
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>1.629.199</u>	<u>1.658.353</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.629.199</u>	<u>1.658.353</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.629.199</u>	<u>1.658.353</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	57.579	38.540
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>63.579</u>	<u>38.540</u>
Likvide beholdninger	<u>5.322</u>	<u>1.947</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>5.322</u>	<u>1.947</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>68.901</u>	<u>40.487</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.698.100</u>	<u>1.698.840</u>

Balance pr. 30. september

Note	2016/17	2015/16
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	1	1
Overført overskud eller underskud	<u>-102.542</u>	<u>-86.332</u>
Egenkapital i alt	<u>-102.541</u>	<u>-86.331</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	<u>26.576</u>	<u>35.344</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>26.576</u>	<u>35.344</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER		
1. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	<u>1.141.184</u>	<u>1.209.652</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.141.184</u>	<u>1.209.652</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	67.800	66.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.131	15.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	468.616	430.398
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>55.334</u>	<u>27.827</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>632.881</u>	<u>540.175</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>1.774.065</u>	 <u>1.749.827</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>1.698.100</u>	 <u>1.698.840</u>

2. Eventualforpligtelser
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016/17	2015/16
1. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	768.132	846.932

2. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 912.984, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 1.629.199.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 350.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed, men der er stillet sikkerhed overfor Nykredit fra tredje mand.