

**Rathleff Ejendomme ApS**

**Bredevej 18, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. oktober 2016 - 30. september 2017**

---

**CVR-nr. 37 12 42 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. oktober 2017.

---

Mikael Rathleff  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Rathleff 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19. oktober 2017

### **Direktion**

Mikael Rathleff

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Rathleff Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rathleff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 Ethiske 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.

Kolding, den 19. oktober 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørgen L. Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Rathleff Ejendomme ApS

Bredevej 18

6000 Kolding

CVR-nr.: 37 12 42 49

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Mikael Rathleff

**Revisor**

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jupitervej 4

6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet beskæftiger sig med udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 68.528 kr. mod 44.227 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.481 kr. mod 2.062 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### 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 udlejningsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

#### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme 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 af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -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.

#### **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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### 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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>68.528</b>	<b>44.227</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.063	-6.125
<b>Driftsresultat</b>	<b>58.465</b>	<b>38.102</b>
Andre finansielle indtægter	350	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-62.264	-33.246
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.449</b>	<b>4.856</b>
2 Skat af årets resultat	1.968	-2.794
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.481</b>	<b>2.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.062
Disponeret fra overført resultat	-1.481	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.481</b>	<b>2.062</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.511.032	1.218.875
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.511.032</u>	<u>1.218.875</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.511.032</u></b>	<b><u>1.218.875</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	7.600	0
	Andre tilgodehavender	2.618	4.000
	Periodeafgrænsningsposter	9.157	3.031
	Tilgodehavender i alt	<u>19.375</u>	<u>7.031</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.375</u></b>	<b><u>7.031</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.530.407</u></b>	<b><u>1.225.906</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	581	2.062
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>50.581</u></b>	<b><u>52.062</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.049.852	956.000
Deposita	27.000	11.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.076.852</u>	<u>967.400</u>
Gældsforpligtelser	39.333	0
Gæld til pengeinstitutter	223.155	167.282
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	8.426	2.794
Anden gæld	122.060	26.368
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>402.974</u>	<u>206.444</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.479.826</u></b>	<b><u>1.173.844</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.530.407</u></b>	<b><u>1.225.906</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	62.264	33.246
	<b>62.264</b>	<b>33.246</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	5.632	2.794
Årets regulering af udskudt skat	-7.600	0
	<b>-1.968</b>	<b>2.794</b>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	1.225.000	1.225.000
Tilgang i årets løb	1.302.220	0
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>2.527.220</b>	<b>1.225.000</b>
Afskrivninger 1. oktober 2016	-6.125	0
Årets afskrivninger	-10.063	-6.125
<b>Afskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-16.188</b>	<b>-6.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>2.511.032</b>	<b>1.218.875</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2016	2.062	0
Årets overførte overskud eller underskud	-1.481	2.062
	<b>581</b>	<b>2.062</b>

## **Noter**

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.089 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 2.511 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 875 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.