
RM Ejendomme IVS

Gårdevej 21 B, 6823 Ansager

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 10/11 - 31/12)

CVR-nr. 37 21 92 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/2 2017

Hans Peder Lindberg
Madsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 10. november - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10
Noter, regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. november 2015 - 31. december 2016 for RM Ejendomme IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. februar 2017

Direktion

Hans Peder Lindberg Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i RM Ejendomme IVS

Vi har udført review af årsregnskabet for RM Ejendomme IVS for regnskabsåret 10. november 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. november 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Esbjerg, den 24. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RM Ejendomme IVS Gårdevej 21 B 6823 Ansager CVR-nr.: 37 21 92 90 Regnskabsperiode: 10. november - 31. december Hjemstedskommune: Varde
Direktion	Hans Peder Lindberg Madsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stormgade 50 6701 Esbjerg
Pengeinstitut	Skjern Bank Bøgevej 2 6800 Varde

Ledelsesberetning

Årsrapporten for RM Ejendomme IVS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er opkøb af ejendomme og administration heraf, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 79.709, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 78.709.

Kapitalberedskabet

Selskabet har i regnskabsåret tabt egenkapitalen, da der har i 2016 været foretaget ombygning af ejendommen i Tistrup, hvorfor der har været begrænsede huslejeindtægter. Ombygningen fortsætter i 2017, men der er 2 lejemål der er udlejet, og de andre 3 følger senere. De andre lejemål i Ølgod og Sdr Omme er lejet ud. Det forventes derfor at resultatet i 2017 vil være positivt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 10. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Bruttofortjeneste		27.750
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-14.498</u>
Resultat før finansielle poster		13.252
Finansielle indtægter	2	99
Finansielle omkostninger	3	<u>-134.729</u>
Resultat før skat		-121.378
Skat af årets resultat	4	<u>41.669</u>
Årets resultat		<u>-79.709</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	0
	<u>-79.709</u>
	<u>-79.709</u>

Balance 31. december

	Note	2015/16 DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		4.072.060
Materielle anlægsaktiver	5	4.072.060
Anlægsaktiver		4.072.060
Udskudt skatteaktiv		41.669
Periodeafgrænsningsposter		13.771
Tilgodehavender		55.440
Likvide beholdninger		251.360
Omsætningsaktiver		306.800
Aktiver		4.378.860
Passiver		
Selskabskapital		1.000
Overført resultat		-79.709
Egenkapital		-78.709
Gæld til realkreditinstitutter		3.441.366
Kreditinstitutter		446.284
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		330.301
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.217.951
Gæld til realkreditinstitutter	6	82.279
Kreditinstitutter	6	48.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6	28.239
Deposita		56.100
Anden gæld		25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		239.618
Gældsforpligtelser		4.457.569

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Passiver		<u>4.378.860</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 10. november	1.000	0	1.000
Årets resultat	0	-79.709	-79.709
Egenkapital 31. december	1.000	-79.709	-78.709

Noter til årsregnskabet

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	14.498
	<u>14.498</u>

2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	99
	<u>99</u>

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	134.729
	<u>134.729</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	-41.669
	<u>-41.669</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 10. november	0
Tilgang i årets løb	4.086.558
	<u>4.086.558</u>
Kostpris 31. december	4.086.558
	<u>14.498</u>
Årets afskrivninger	14.498
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>14.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.072.060</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.014.456
Mellem 1 og 5 år	426.910
Langfristet del	3.441.366
Inden for 1 år	82.279
	3.523.645

Kreditinstitutter

Efter 5 år	254.284
Mellem 1 og 5 år	192.000
Langfristet del	446.284
Inden for 1 år	48.000
	494.284

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Mellem 1 og 5 år	330.301
Langfristet del	330.301
Inden for 1 år	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	28.239
	358.540

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.086.558
---	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.540.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.086.558
---	-----------

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>
	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)	
Eventualforpligtelser	
Selskabets pengeinstitut har stillet garanti vedr. forhåndslån overfor realkreditinstitut på	1.900.000

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for RM Ejendomme IVS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det til de huslejer der er indgået i perioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Omkostninger i anlægsperioden indregnes i de materielle anlægsaktiver til kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.