

---

# ***RM Ejendomme IVS***

Gårdevej 21 B, 6823 Ansager

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 37 21 92 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /3 2018

Hans Peder Lindberg  
Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 9. marts 2018

## Direktion

Hans Peder Lindberg Madsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i RM Ejendomme IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for RM Ejendomme IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets 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.

Esbjerg, den 9. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

RM Ejendomme IVS  
Gårdevej 21 B  
6823 Ansager

CVR-nr.: 37 21 92 90  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Varde

**Direktion**

Hans Peder Lindberg Madsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6700 Esbjerg

**Pengeinstitut**

Skjern Bank  
Bøgevej 2  
6800 Varde

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 218.797, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 297.506.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har i regnskabsåret tabt egenkapitalen, da der i 2016 og 2017 har været foretaget ombygning af ejendommen i Tistrup, hvorfor der har været begrænsede huslejeindtægter. Ombygningen fortsætter i 2017, Ejendommen er nu fuldt udlejet. De andre ejendomme med lejemaal i Ølgod og Sdr Omme er lejet ud. Det forventes derfor at resultatet i 2018 vil være positivt.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>251.406</b>	<b>27.750</b>
Personaleomkostninger		-202.055	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-88.079	-14.498
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-38.728</b>	<b>13.252</b>
Finansielle indtægter	2	0	99
Finansielle omkostninger	3	-241.780	-134.729
<b>Resultat før skat</b>		<b>-280.508</b>	<b>-121.378</b>
Skat af årets resultat	4	61.711	41.669
<b>Årets resultat</b>		<b>-218.797</b>	<b>-79.709</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-218.797	-79.709
		<b>-218.797</b>	<b>-79.709</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		4.597.028	4.072.060
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>4.597.028</b>	<b>4.072.060</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.597.028</b>	<b>4.072.060</b>
Udskudt skatteaktiv		103.380	41.669
Periodeafgrænsningsposter		14.200	13.771
<b>Tilgodehavender</b>		<b>117.580</b>	<b>55.440</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.072</b>	<b>251.360</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>127.652</b>	<b>306.800</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.724.680</b>	<b>4.378.860</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		-298.506	-79.709
<b>Egenkapital</b>		<b>-297.506</b>	<b>-78.709</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.357.501	3.441.366
Kreditinstitutter		423.661	446.284
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		316.711	330.301
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.097.873</b>	<b>4.217.951</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	84.080	82.279
Kreditinstitutter	6	647.938	48.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6	79.545	28.239
Deposita		87.750	56.100
Anden gæld		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>924.313</b>	<b>239.618</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.022.186</b>	<b>4.457.569</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.724.680</b>	<b>4.378.860</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-79.709	-78.709
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-218.797</u>	<u>-218.797</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>-298.506</u></b>	<b><u>-297.506</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	88.079	14.498
	<b>88.079</b>	<b>14.498</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	99
	<b>0</b>	<b>99</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	241.780	134.729
	<b>241.780</b>	<b>134.729</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-61.711	-41.669
	<b>-61.711</b>	<b>-41.669</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		4.086.558
Tilgang i årets løb		613.047
Kostpris 31. december		4.699.605
Ned- og afskrivninger 1. januar		14.498
Årets afskrivninger		88.079
Ned- og afskrivninger 31. december		102.577
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>4.597.028</b>

# 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:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.000.000	3.014.456
Mellem 1 og 5 år	357.501	426.910
Langfristet del	3.357.501	3.441.366
Inden for 1 år	84.080	82.279
	<b>3.441.581</b>	<b>3.523.645</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	231.661	254.284
Mellem 1 og 5 år	192.000	192.000
Langfristet del	423.661	446.284
Inden for 1 år	48.000	48.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	599.938	0
Kortfristet del	647.938	48.000
	<b>1.071.599</b>	<b>494.284</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	316.711	330.301
Langfristet del	316.711	330.301
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	79.545	28.239
	<b>396.256</b>	<b>358.540</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.597.028	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	4.597.028	4.086.558
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabets pengeinstitut har stillet garanti vedr. forhåndslån overfor realkreditinstitut på	1.900.000	1.900.000

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RM Ejendomme IVS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## 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 13.200 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.