
RM Ejendomme IVS

Gårdevej 21 B, 6823 Ansager

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 21 92 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 08/03 2019

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 8. marts 2019

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 2018 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 8. marts 2019

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
Esbjerg Brygge 28
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 2018 udviser et overskud på DKK 2.077, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 295.429.

Kapitalberedskabet

Selskabet har i regnskabsåret tabt egenkapitalen, da der i 2016, 2017 og 2018 har været foretaget ombygning af ejendommen i Tistrup, hvorfor der har været begrænsede huslejeindtægter. Ejendommen er nu fuldt udlejet. De andre ejendomme med lejemål i Ølgod og Sdr Omme er lejet ud. Resultatet i 2018 er tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		372.212	251.406
Personaleomkostninger		-180	-202.055
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-94.168</u>	<u>-88.079</u>
Resultat før finansielle poster		277.864	-38.728
Finansielle omkostninger	2	<u>-271.464</u>	<u>-241.780</u>
Resultat før skat		6.400	-280.508
Skat af årets resultat	3	<u>-4.323</u>	<u>61.711</u>
Årets resultat		<u>2.077</u>	<u>-218.797</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>2.077</u>	<u>-218.797</u>
		<u>2.077</u>	<u>-218.797</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		4.807.337	4.597.028
Materielle anlægsaktiver	4	4.807.337	4.597.028
Anlægsaktiver		4.807.337	4.597.028
Udskudt skatteaktiv		99.057	103.380
Periodeafgrænsningsposter		16.355	14.200
Tilgodehavender		115.412	117.580
Likvide beholdninger		74.412	10.072
Omsætningsaktiver		189.824	127.652
Aktiver		4.997.161	4.724.680

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		-296.429	-298.506
Egenkapital		-295.429	-297.506
Gæld til realkreditinstitutter		3.271.352	3.357.501
Kreditinstitutter		399.825	423.661
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		302.570	316.711
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.973.747	4.097.873
Gæld til realkreditinstitutter	5	86.147	84.080
Kreditinstitutter	5	995.736	647.938
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	77.350	79.545
Deposita		134.610	87.750
Anden gæld		25.000	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.318.843	924.313
Gældsforpligtelser		5.292.590	5.022.186
Passiver		4.997.161	4.724.680
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000	-298.506	-297.506
Årets resultat	0	2.077	2.077
Egenkapital 31. december	1.000	-296.429	-295.429

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	94.168	88.079
	94.168	88.079
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	271.464	241.780
	271.464	241.780
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	4.323	-61.711
	4.323	-61.711
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		4.699.605
Tilgang i årets løb		304.477
Kostpris 31. december		5.004.082
Ned- og afskrivninger 1. januar		102.577
Årets afskrivninger		94.168
Ned- og afskrivninger 31. december		196.745
Regnskabsmæssig værdi 31. december		4.807.337

Noter til årsregnskabet

5 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.905.060	3.000.000
Mellem 1 og 5 år	366.292	357.501
Langfristet del	3.271.352	3.357.501
Inden for 1 år	86.147	84.080
	3.357.499	3.441.581
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	207.825	231.661
Mellem 1 og 5 år	192.000	192.000
Langfristet del	399.825	423.661
Inden for 1 år	48.000	48.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	947.736	599.938
Kortfristet del	995.736	647.938
	1.395.561	1.071.599
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	302.570	316.711
Langfristet del	302.570	316.711
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	77.350	79.545
	379.920	396.256

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.807.337	4.597.028
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	4.807.337	4.597.028
Eventualforpligtelser		
Selskabets pengeinstitut har stillet garanti vedr. forhåndslån overfor realkreditinstitut på	1.900.000	1.900.000

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RM Ejendomme IVS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2018 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

7 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 13.500 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

7 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 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.