
RM Ejendomme IVS

Gårdevej 21 B, 6823 Ansager

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 37 21 92 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/4 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. april 2020

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 2019 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 IESBA's 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.

Esbjerg, den 28. april 2020

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 2019 udviser et overskud på DKK 70.168, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på DKK 225.261.

Kapitalberedskabet

Selskabet har i regnskabsåret tabt egenkapitalen, da der tidligere har været foretaget ombygning af ejendommen, hvorfor der tidligere har været begrænsede huslejeindtægter. Ejendommen er nu fuldt udlejet. De andre ejendomme med lejemål i Ølgod og Sdr. Omme er lejet ud. Resultatet i 2019 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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		446.261	372.211
Personaleomkostninger	1	0	-180
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-99.041	-94.168
Resultat før finansielle poster		347.220	277.863
Finansielle omkostninger		-256.345	-271.464
Resultat før skat		90.875	6.399
Skat af årets resultat	3	-20.707	-4.323
Årets resultat		70.168	2.076

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		70.168	2.076
		70.168	2.076

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		5.429.334	4.807.337
Materielle anlægsaktiver	4	5.429.334	4.807.337
Anlægsaktiver		5.429.334	4.807.337
Udskudt skatteaktiv		78.350	99.057
Periodeafgrænsningsposter		19.862	16.355
Tilgodehavender		98.212	115.412
Likvide beholdninger		965.236	74.412
Omsætningsaktiver		1.063.448	189.824
Aktiver		6.492.782	4.997.161

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		-226.261	-296.430
Egenkapital		-225.261	-295.430
Gæld til realkreditinstitutter		3.183.085	3.271.352
Kreditinstitutter		374.707	399.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		287.854	302.570
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.845.646	3.973.747
Gæld til realkreditinstitutter	5	88.266	86.147
Kreditinstitutter	5	2.497.594	995.736
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	86.122	77.351
Deposita		170.810	134.610
Anden gæld		25.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter		4.605	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.872.397	1.318.844
Gældsforpligtelser		6.718.043	5.292.591
Passiver		6.492.782	4.997.161
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-296.429	-295.429
Årets resultat	0	70.168	70.168
Egenkapital 31. december	1.000	-226.261	-225.261

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
1 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	180
	0	180
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	99.041	94.168
	99.041	94.168
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	20.707	4.323
	20.707	4.323
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		5.004.082
Tilgang i årets løb		721.038
Kostpris 31. december		5.725.120
Ned- og afskrivninger 1. januar		196.745
Årets afskrivninger		99.041
Ned- og afskrivninger 31. december		295.786
Regnskabsmæssig værdi 31. december		5.429.334

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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.807.790	2.905.060
Mellem 1 og 5 år	375.295	366.292
Langfristet del	3.183.085	3.271.352
Inden for 1 år	88.266	86.147
	3.271.351	3.357.499
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	182.707	207.825
Mellem 1 og 5 år	192.000	192.000
Langfristet del	374.707	399.825
Inden for 1 år	48.000	48.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.449.594	947.736
Kortfristet del	2.497.594	995.736
	2.872.301	1.395.561
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	287.854	302.570
Langfristet del	287.854	302.570
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	86.122	77.351
	373.976	379.921

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 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	5.429.334	4.807.337
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	5.429.334	4.807.337
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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

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 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.