

Rønnevangen ApS

Reesens Vej 2
6800 Varde
CVR-nr. 38340301

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.02.2019

Dirigent

Navn: Jesper Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rønnevangen ApS
Reesens Vej 2
6800 Varde

CVR-nr.: 38340301

Stiftet: 17.01.2017

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Telefon: 70 22 59 33

Hjemmeside: www.reka.dk

E-mail: info@reka.dk

Bestyrelse

Peter Kirk Larsen
Jesper Kristensen
Johannes Wøldike Schmith

Direktion

Jesper Kristensen
Johannes Wøldike Schmith

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Rønnevangen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 22.02.2019

Direktion

Jesper Kristensen

Johannes Wøldike Schmith

Bestyrelse

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Johannes Wøldike Schmith

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Rønnevangen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rønnevangen ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 22.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, herunder projektudvikling, samt formål beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har udvist et underskud på 396 t.kr., hvilket bestyrelsen anser som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(163.899)	(400.048)
Andre finansielle omkostninger		<u>(344.316)</u>	<u>(61.401)</u>
Resultat før skat		(508.215)	(461.449)
Skat af årets resultat	1	<u>112.000</u>	<u>100.000</u>
Årets resultat		<u>(396.215)</u>	<u>(361.449)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(396.215)</u>	<u>(361.449)</u>
		<u>(396.215)</u>	<u>(361.449)</u>

Balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		30.735.856	0
Materielle anlægsaktiver	2	30.735.856	0
Anlægsaktiver		30.735.856	0
Varer under fremstilling		0	7.842.207
Fremstillede varer og handelsvarer		1.782.883	0
Varebeholdninger		1.782.883	7.842.207
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.126	16.875
Udskudt skat		212.000	100.000
Andre tilgodehavender		0	190.188
Tilgodehavender		237.126	307.063
Likvide beholdninger		0	4.378.428
Omsætningsaktiver		2.020.009	12.527.698
Aktiver		32.755.865	12.527.698

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.142.336</u>	<u>2.538.551</u>
Egenkapital		<u>2.642.336</u>	<u>3.038.551</u>
Ansvarlig lånekapital		13.485.101	8.660.782
Anden gæld		<u>4.805.991</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>18.291.092</u>	<u>8.660.782</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	600.749	0
Bankgæld		9.816.811	0
Deposita		414.197	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.941	808.365
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		514.028	0
Anden gæld		<u>407.711</u>	<u>20.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.822.437</u>	<u>828.365</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.113.529</u>	<u>9.489.147</u>
Passiver		<u>32.755.865</u>	<u>12.527.698</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.538.551	3.038.551
Årets resultat	0	(396.215)	(396.215)
Egenkapital ultimo	500.000	2.142.336	2.642.336

Noter

	2017/18	2017
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(112.000)	(100.000)
	(112.000)	(100.000)
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Tilgange		30.735.856
Kostpris ultimo		30.735.856
Regnskabsmæssig værdi ultimo		30.735.856

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 5,0% pr. 30.09.2018. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,7 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.050 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 1.719 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 84 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 54,7% pr. 30.09.2018. Den høje tomgangsprocent skyldes at lejemålene er taget i brug i september, men alle lejemål er først udlejet i det nye regnskabsår. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	0	13.485.101	13.485.101
Anden gæld	600.749	4.805.991	2.402.995
	600.749	18.291.092	15.888.096

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle selskabets kreditorer. Lånet forrentes med 2% p.a. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side.

Anden gæld består af momsreguleringsforpligtelsen ved omlægning af formål med ejendommene i selskabet, momsreguleringsforpligtelsen afdrages over 10 år.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 13 t.kr. i ejendomme og varebeholdning. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 32.519 t.kr.

Herudover har selskabet stillet betalingsgarantier for i alt 690 t.kr. overfor enkelte kreditorer.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dette er selskabets andet regnskabsår og sidste regnskabsår omfatter perioden 17.01.2017 – 30.09.2017, hvorfor sammenligningstal ikke er direkte sammenlignelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra ansvarlige lån mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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

Investerings ejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.