

RAF Ejendomme ApS
CVR-nr. 28 13 50 41

Årsrapport
2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2013.

Flemming Bro Gregersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for RAF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 31. maj 2013

Direktion

Svend Dybdahl
direktør

Bestyrelse

Flemming Bro Gregersen
formand

Svend Dybdahl

Ejvind Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i RAF Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RAF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note 1 om væsentlig "usikkerhed ved måling", hvori ledelsen gør opmærksom på usikkerheden ved måling af tilgodehavende hos Vest-Biler A/S på 2.838 t.kr.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 31. maj 2013

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Kent Godiksen Holmgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RAF Ejendomme ApS Herningvej 46 6950 Ringkøbing CVR-nr.: 28 13 50 41 Stiftet: 25. oktober 2004 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Bestyrelse	Flemming Bro Gregersen, formand Svend Dybdahl Ejvind Kristensen
Direktion	Svend Dybdahl, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år at eje og udleje fast ejendom samt maskiner og inventar.

Usikkerhed ved måling

Selskabet har et tilgodehavende hos Vest-Biler A/S på 2.838 t.kr., der er indregnet i balancen pr. 31. december 2012. Vest-Biler A/S' egenkapital er negativ med 4.136 t.kr. pr. 31. december 2012. Ledelsen i Vest-Biler A/S forventer, at den fremtidige indtjening kan retablere egenkapitalen over en årrække, hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af tilgodehavende hos Vest-Biler A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for det afsluttede regnskabsår udviser et underskud på -94 t.kr., som anses for mindre tilfredsstillende.

Ledelsen har i regnskabsåret fået vurderet selskabets ejendomme af en uvildig ejendomsmægler. Mæglerens vurdering af de enkelte ejendommers handelsværdi overstiger væsentlig den bogførte værdi. Som følge heraf har ledelsen ultimo regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis og opskrive udlejnings-ejendomme med 5.000 t.kr. Den bogførte værdi af udlejningsejendomme udgør herefter 19.711 t.kr., hvilket er på niveau med ejendomsmæglerens vurdering.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 22.627 t.kr., mod 18.306 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 4.321 t.kr. Stigningen skyldes opskrivning af udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 10.456 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 46,2 % af de samlede aktiver på 22.627 t.kr., hvilket er en stigning på 9,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RAF Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har ultimo regnskabsåret valgt at ændre den anvendte regnskabspraksis for indregning af selskabets udlejningsejendomme til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Tidligere blev udlejningsejendomme indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringen indebærer en stigning i balancesummen på 5.000 t.kr., egenkapitalen med 3.750 t.kr. og udskudt skat med 1.250 t.kr. Årets resultat er ikke påvirket af ændringen i anvendt regnskabspraksis.

Selskabet har valgt at tilpasse årsrapporten til den nye XBRL taksonomi fra Erhvervsstyrelsen, hvilket har medført en reklassifikation af visse regskabsposter i forhold til tidligere år. Forholdet har ikke betydning for indregning og måling. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til afdækning af fremtidige pengestrømsrenterisici, indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ledelse af selskabet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme samt maskiner og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme	40 år
Maskiner og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	451.078	437.246
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-393.365	-386.695
Resultat før finansielle poster	57.713	50.551
Finansielle indtægter	153.747	182.345
Finansielle omkostninger	-318.563	-339.645
Resultat før skat	-107.103	-106.749
Skat af årets resultat	13.211	12.258
Årets resultat	-93.892	-94.491
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-93.892	-94.491
Disponeret i alt	-93.892	-94.491

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	19.710.534	15.056.668
2	Maskiner og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.710.534</u>	<u>15.056.668</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.710.534</u>	<u>15.056.668</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	55.200	34.825
	Andre tilgodehavender	<u>2.861.388</u>	<u>3.214.869</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.916.588</u>	<u>3.249.694</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.916.588</u>	<u>3.249.694</u>
	Aktiver i alt	<u>22.627.122</u>	<u>18.306.362</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
3	Anpartskapital	500.000	500.000
4	Reserve for opskrivninger	3.750.000	0
5	Overført resultat	6.206.189	6.290.022
	Egenkapital i alt	10.456.189	6.790.022
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.206.681	1.986.339
	Hensatte forpligtelser i alt	3.206.681	1.986.339
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.781.962	7.355.309
6	Gæld til pengeinstitut	871.825	994.007
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.653.787	8.349.316
6	Kortfristet del af langfristet gæld	707.000	672.000
	Gæld til pengeinstitut	262.478	150.482
	Anden gæld	340.987	358.203
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.310.465	1.180.685
	Gældsforpligtelser i alt	8.964.252	9.530.001
	Passiver i alt	22.627.122	18.306.362
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			
9 Finansielle risici			

Noter

1. Usikkerhed ved måling

Selskabet har et tilgodehavende hos Vest-Biler A/S på 2.838 t.kr., der er indregnet i balancen pr. 31. december 2012. Vest-Biler A/S' egenkapital er negativ med 4.136 t.kr. pr. 31. december 2012. Ledelsen i Vest-Biler A/S forventer, at den fremtidige indtjening kan retablere egenkapitalen over en årrække, hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af tilgodehavende hos Vest-Biler A/S.

2. Materielle anlægsaktiver

	Udlejnings- ejendomme	Maskiner og inventar
Kostpris 1. januar	17.892.961	345.000
Tilgang	47.231	0
Kostpris 31. december	17.940.192	345.000
Årets opskrivninger	5.000.000	0
Opskrivninger 31. december	5.000.000	0
Afskrivninger 1. januar	2.836.293	345.000
Årets afskrivninger	393.365	0
Afskrivninger 31. december	3.229.658	345.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.710.534	0
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	23.007.500	
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>

3. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	500.000	500.000
	500.000	500.000

4. Reserve for opskrivninger

Årets opskrivning	3.750.000	0
	3.750.000	0

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	6.290.022	6.409.552
Årets overførte resultat	-93.892	-94.491
Urealiseret regulering efter skat af valutaswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	10.059	-25.039
	6.206.189	6.290.022

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	567.000	4.535.000	7.348.962	7.877.309
Gæld til pengeinstitut	140.000	250.000	1.011.825	1.144.007
	707.000	4.785.000	8.360.787	9.021.316

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.349 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 19.711 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 14.442 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Vest-Biler A/S' bankgæld, som pr. 31. december 2012 udgjorde en samlet ramme på 5.000 t.kr., hvorpå der var trukket 4.071 t.kr.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Vest-Biler A/S' pengeinstitut vedrørende selskabets tilgodehavende hos Vest-Biler A/S for op til 4.000 t.kr. Tilgodehavendet, som pr. 31. december 2012 udgør 2.838 t.kr., er indregnet under andre tilgodehavender.

Noter

9. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået 2 renteswap af variabelt forrentede lån med indbygget renteloft. Heraf er 1 swap på 4,4 mio. kr. med en variabel rente dog maksimalt 5 % p.a., der udløber 30. december 2015 samt 1 swap på 1,9 mio. kr. med en variabel rente dog maksimalt 5 % p.a., der udløber 26. maj 2015.

På balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 61 t.kr., der er indregnet i balancen under anden gæld. Årets ændring på 13 t.kr. før skat og 10 t.kr. efter skat i forhold til sidste år er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.