

RAF Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 13 50 41

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2014.

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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 27. maj 2014

Direktion

Flemming Bro Gregersen
direktør

Bestyrelse

Ejvind Kristensen
formand

Flemming Bro Gregersen

Dorte Egeberg Gregersen

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 27. maj 2014

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Kent Godiksen Holmgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RAF Ejendomme ApS Kappelhøj 2 B 6950 Ringkøbing CVR-nr.: 28 13 50 41 Stiftet: 25. oktober 2004 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Ejvind Kristensen, formand Flemming Bro Gregersen Dorte Egeberg Gregersen
Direktion	Flemming Bro Gregersen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 589 t.kr. mod 451 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -1.390 t.kr. mod -94 t.kr. sidste år. Faldet i årets resultat skyldes, at der i regnskabsåret er eftergivet et tilgodehavende på 1.986 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 19.045 t.kr., mod 22.627 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 3.582 t.kr., som vedrører et fald i tilgodehavender samt tilbageførsel af andel af opskrivning på udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.390 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 44,1 % af de samlede aktiver på 19.045 t.kr., hvilket er et fald på 2,2 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

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

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab på tilgodehavender.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. På balancedagen er udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnet med 23,5 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 192 kr. og påvirker positivt årets skat med 117 kr.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	588.917	451.078
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-458.006	-393.365
Andre driftsomkostninger	-1.986.404	0
Resultat før finansielle poster	-1.855.493	57.713
Finansielle indtægter	140.003	153.747
Finansielle omkostninger	-238.952	-318.563
Resultat før skat	-1.954.442	-107.103
Skat af årets resultat	564.237	13.211
Årets resultat	-1.390.205	-93.892
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.390.205	-93.892
Disponeret i alt	-1.390.205	-93.892

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
1	Udlejningsejendomme	18.265.028	19.710.534
1	Maskiner og inventar	<u>737.500</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.002.528</u>	<u>19.710.534</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.002.528</u>	<u>19.710.534</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	14.000	55.200
	Andre tilgodehavender	<u>28.790</u>	<u>2.861.388</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>42.790</u>	<u>2.916.588</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>42.790</u>	<u>2.916.588</u>
	Aktiver i alt	<u>19.045.318</u>	<u>22.627.122</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
2	Anpartskapital	500.000	500.000
3	Reserve for opskrivninger	3.060.000	3.750.000
4	Overført resultat	4.829.903	6.206.189
	Egenkapital i alt	8.389.903	10.456.189
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.337.084	3.206.681
	Hensatte forpligtelser i alt	2.337.084	3.206.681
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	6.213.867	6.781.962
5	Gæld til pengeinstitut	733.478	871.825
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.947.345	7.653.787
5	Kortfristet del af langfristet gæld	711.000	707.000
	Gæld til pengeinstitut	286.793	262.478
	Anden gæld	373.193	340.987
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.370.986	1.310.465
	Gældsforpligtelser i alt	8.318.331	8.964.252
	Passiver i alt	19.045.318	22.627.122
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Finansielle risici		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Udlejnings- ejendomme</u>	<u>Maskiner og inventar</u>
Kostpris 1. januar	17.940.192	345.000
Tilgang	<u>0</u>	<u>750.000</u>
Kostpris 31. december	<u>17.940.192</u>	<u>1.095.000</u>
Opskrivninger 1. januar	5.000.000	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	3.229.658	345.000
Årets afskrivninger	<u>445.506</u>	<u>12.500</u>
Afskrivninger 31. december	<u>3.675.164</u>	<u>357.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.265.028</u>	<u>737.500</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	<u>22.257.500</u>	
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>

2. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

3. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar	3.750.000	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-765.000	0
Årets opskrivning	0	3.750.000
Ændring af udskudt skat af tidligere opskrivning, nedsættelse af skattesatsen	<u>75.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.060.000</u>	<u>3.750.000</u>

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	6.206.189	6.290.022
Årets overførte resultat	-1.390.205	-93.892
Urealiseret regulering efter skat af valutaswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	13.919	10.059
	4.829.903	6.206.189

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2013	Gæld i alt 31/12 2012
Gæld til realkreditinstitutter	571.000	3.950.000	6.784.866	7.348.962
Gæld til pengeinstitut	140.000	75.000	873.478	1.011.825
	711.000	4.025.000	7.658.344	8.360.787

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.785 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 18.265 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 2013 udgør 13.103 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for RAF A/S' bankgæld, som pr. 31. december 2013 udgjorde en samlet ramme på 5.000 t.kr., hvorpå der var trukket 3.232 t.kr.

Noter

8. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået 2 renteswap af variabelt forrentede lån med indbygget renteloft. Heraf er 1 swap på 4,1 mio. kr. med en variabel rente dog maksimalt 5 % p.a., der udløber 30. december 2015 samt 1 swap på 1,7 mio. kr. med en variabel rente dog maksimalt 5 % p.a., der udløber 26. maj 2015.

På balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 42 t.kr., der er indregnet i balancen under anden gæld. Årets ændring på 19 t.kr. før skat og 14 t.kr. efter skat i forhold til sidste år er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.