

RAF Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 13 50 41

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2015.

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 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2015 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 30. juni 2015

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 2014, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at der pågår forhandlinger med selskabets kreditinstitutter om en omlægning af de eksisterende langfristede gældsforpligtelser. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge i løbet af 3. kvartal 2015, men ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at lånene helt eller delvist vil blive omlagt.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 30. juni 2015

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Tage Hjortkjær
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 11. 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 nettoomsætning udgør 1.112 t.kr. mod 1.102 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -1.643 t.kr. mod -1.390 t.kr. sidste år. Der er i regnskabsåret hensat 1.500 t.kr. til forventet kautionsforpligtelse. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 18.433 t.kr. mod 19.045 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 612 t.kr., som vedrører et fald i materielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.763 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 36,7 % af de samlede aktiver på 18.433 t.kr., hvilket er et fald på 7,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Den fremtidige drifts- og likvidetetsmæssige situation

På grundlag af de eksisterende lejeaftaler giver den løbende drift en årlig likviditetsoverskud på ca. 500 t.kr. Men på grund af afdragsvilkår på de eksisterende langfristede gældsforpligtelser med årligt afdrag på ca. 734 t.kr., vil selskabet have et likviditetsbehov det kommende år på 200 - 250 t.kr., som på nuværende tidspunkt ikke er bevilget. Selskabet forhandler med sine kreditinstitutter om en omlægning af de nuværende lån til lån med længere løbetid. Disse forhandlinger er ikke afsluttet, men ledelsen forventer et positivt udfald af disse forhandlinger i løbet af 3. kvartal 2015.

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 og aflægges i danske kroner.

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

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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.

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Udlejningsejendomme	40-50 år
Maskiner og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indfrielse af kautionsforpligtelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter	1.112.234	1.101.621
Andre eksterne omkostninger	-86.808	-102.342
Ejendomsomkostninger	-387.732	-410.362
Bruttoresultat	637.694	588.917
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-595.508	-458.006
Andre driftsomkostninger	-1.500.000	-1.986.404
Resultat før finansielle poster	-1.457.814	-1.855.493
Finansielle indtægter	56	140.003
Finansielle omkostninger	-212.393	-238.952
Resultat før skat	-1.670.151	-1.954.442
Skat af årets resultat	27.367	564.237
Årets resultat	-1.642.784	-1.390.205
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.642.784	-1.390.205
Disponeret i alt	-1.642.784	-1.390.205

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	17.819.520	18.265.028
2	Maskiner og inventar	587.500	737.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.407.020</u>	<u>19.002.528</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.407.020</u>	<u>19.002.528</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	4.000	14.000
	Andre tilgodehavender	<u>22.402</u>	<u>28.790</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.402</u>	<u>42.790</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>26.402</u>	<u>42.790</u>
	Aktiver i alt	<u>18.433.422</u>	<u>19.045.318</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
3	Anpartskapital	500.000	500.000
4	Reserve for opskrivninger	3.060.000	3.060.000
5	Overført resultat	3.203.421	4.829.903
	Egenkapital i alt	6.763.421	8.389.903
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.315.007	2.337.084
	Andre hensatte forpligtelser	1.500.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	3.815.007	2.337.084
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	5.635.726	6.213.867
6	Gæld til pengeinstitut	567.676	733.478
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.203.402	6.947.345
6	Kortfristet del af langfristet gæld	734.000	711.000
	Gæld til pengeinstitut	289.783	286.793
	Anden gæld	627.809	373.193
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.651.592	1.370.986
	Gældsforpligtelser i alt	7.854.994	8.318.331
	Passiver i alt	18.433.422	19.045.318
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Finansielle risici		

Noter

1. Den fremtidige drifts- og likvidetetsmæssige situation

På grundlag af de eksisterende lejeaftaler giver den løbende drift en årlig likviditetsoverskud på ca. 500 t.kr. Men på grund af afdragsvilkår på de eksisterende langfristede gældsforpligtelser med årligt afdrag på ca. 734 t.kr., vil selskabet have et likviditetsbehov det kommende år på 200 - 250 t.kr., som på nuværende tidspunkt ikke er bevilget. Selskabet forhandler med sine kreditinstitutter om en omlægning af de nuværende lån til lån med længere løbetid. Disse forhandlinger er ikke afsluttet, men ledelsen forventer et positivt udfald af disse forhandlinger i løbet af 3. kvartal 2015.

2. Materielle anlægsaktiver

	Udlejnings- ejendomme	Maskiner og inventar
Kostpris 1. januar	17.940.192	1.095.000
Kostpris 31. december	17.940.192	1.095.000
Opskrivninger 1. januar	4.000.000	0
Opskrivninger 31. december	4.000.000	0
Afskrivninger 1. januar	3.675.164	357.500
Årets afskrivninger	445.508	150.000
Afskrivninger 31. december	4.120.672	507.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.819.520	587.500
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	3.882.392	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	19.597.500	
	31/12 2014	31/12 2013
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	500.000	500.000
	500.000	500.000

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	3.060.000	3.750.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-765.000
Ændring af udskudt skat af tidligere opskrivning, nedsættelse af skattesatsen	0	75.000
	3.060.000	3.060.000

5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.829.903	6.206.189
Årets overførte resultat	-1.642.784	-1.390.205
Urealiseret regulering efter skat af valutaswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	16.302	13.919
	3.203.421	4.829.903

6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Gæld til realkreditinstitutter	579.000	3.327.000	6.214.726	6.784.866
Gæld til pengeinstitut	155.000	0	722.676	873.478
	734.000	3.327.000	6.937.402	7.658.344

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.215 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 17.820 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 2014 udgør 14.687 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for RAF A/S' bankgæld, som pr. 31. december 2014 udgjorde en samlet ramme på 2.500 t.kr., hvorpå der var trukket 2.246 t.kr. Som følge af den økonomiske situation i RAF A/S, er der under hensættelser indregnet 1.500 t.kr. til dækning af forventet kautionsforpligtelse.

9. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået 2 renteswap af variabelt forrentede lån med indbygget renteloft. Heraf er 1 swap på 3,9 mio. kr. med en variabel rente dog maksimalt 5 % p.a., der udløber 30. december 2015 samt 1 swap på 1,6 mio. kr. med en variabel rente dog maksimalt 5 % p.a., der udløber 26. maj 2015.

På balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 21 t.kr., der er indregnet i balancen under n gæld til realkreditinstitutter. Årets ændring på 22 t.kr. før skat og 16 t.kr. efter skat i forhold til sidste år er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.