



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**R INVEST APS**  
**RUNGSTED STRANDVEJ 80, 2960 RUNGSTED KYST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. juni 2017

---

Rene Bak

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	R Invest ApS Rungsted Strandvej 80 2960 Rungsted Kyst
	Telefon: 40405375
	CVR-nr.: 27 62 21 78
	Stiftet: 1. januar 1994
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rene Bak
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for R Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2017

Direktion:

---

Rene Bak

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i R Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for R Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 23. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Ellebye Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i fast ejendom og udlån.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har med henblik på renovering af og videresalg erhvervet fast ejendom. Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme grundet et svagt Liebhaber ejendomsmarked og købers forventninger om prisnedslag.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK -227.613 mod DKK -821.356 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.695.441.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets ejendom, har i henhold til ekstern vurdering, en forventet merværdi ved salg. Ledelsen forventer således, at egenkapitalen vil blive reetableret ved fremtidig indtjening.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Særlige risici

Selskabets anpartshavere har til hensigt at finansiere et eventuelt likviditetsunderskud for regnskabsåret 2017.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>327.345</b>	<b>-56.135</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>327.345</b>	<b>-56.135</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	113.541	336.681
Andre finansielle omkostninger.....	2	-668.499	-1.101.902
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-227.613</b>	<b>-821.356</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-227.613</b>	<b>-821.356</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-227.613	-821.356
<b>I ALT</b> .....		<b>-227.613</b>	<b>-821.356</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ansvarligt lån.....		2.050.000	5.550.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>2.050.000</b>	<b>5.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.050.000</b>	<b>5.550.000</b>
Ejendomme til videresalg.....		29.798.365	29.798.365
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>29.798.365</b>	<b>29.798.365</b>
Andre tilgodehavender.....		0	31.250
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>31.250</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>1.857</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>29.798.365</b>	<b>29.831.472</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.848.365</b>	<b>35.381.472</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		1.750.000	1.750.000
Overført overskud.....		-3.445.441	-3.217.828
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-1.695.441</b>	<b>-1.467.828</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.360.848	27.757.422
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.451.419	2.838.005
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>30.812.267</b>	<b>30.595.427</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	396.574	388.798
Gæld til pengeinstitutter.....		2.113.115	5.799.885
Anden gæld.....		221.850	46.250
Periodeafgrænsningsposter.....		0	18.940
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.731.539</b>	<b>6.253.873</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>33.543.806</b>	<b>36.849.300</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.848.365</b>	<b>35.381.472</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>6</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>		

## NOTER

		2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....		113.541	336.681	
		<b>113.541</b>	<b>336.681</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		668.499	1.101.902	
		<b>668.499</b>	<b>1.101.902</b>	
<b>Egenkapital</b>				<b>3</b>
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	1.750.000	-3.217.828	-1.467.828	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-227.613	-227.613	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>1.750.000</b>	<b>-3.445.441</b>	<b>-1.695.441</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	28.146.220	27.757.422	396.574	25.774.552
Gæld til tilknyttede virksomheder.	2.838.005	3.451.419	0	0
	<b>30.984.225</b>	<b>31.208.841</b>	<b>396.574</b>	<b>25.774.552</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 27.369 er der givet pant i ejendom til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 29.798.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 6.510, der giver pant i ovenstående ejendom. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på i alt t.kr. 2.113.				
<b>Usikkerhed ved going concern</b>				<b>6</b>
Selskabets anpartshavere har til hensigt at finansiere et eventuelt likviditetsunderskud for regnskabsåret 2017.				
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>				<b>7</b>
Selskabet har med henblik på renovering af og videresalg erhvervet fast ejendom. Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme grundet et svagt liebhaver ejendomsmarked og købers forventninger om prisnedslag.				

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for R Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Finansielle anlægsaktiver

Ansvarligt lån består af andre tilgodehavender.

### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg indregnes til kostpris med tillæg af renter i ombygningsperioden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.