

**R INVEST APS**  
**RUNGSTED STRANDVEJ 80, 2960 RUNGSTED KYST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2016

---

Rene Bak

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11

**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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 22. juni 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 22. juni 2016

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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2015 udviser et resultat på DKK -821.356 mod DKK -960.506 for perioden 1. januar - 31. december 2014. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.467.828.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets ejendom, har i henhold til ekstern vurdering, en betydelig forventet merværdi ved salg.

Ledelsen forventes at egenkapitalen vil blive reetableret ved fremtidige indtjening.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Særlige risici

Selskabets ledelse vil understøtte den nødvendige finansiering for de kommende 12 måneder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for R Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

## BALANCEN

### Ejendomme til videresalg

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-56.135</b>	<b>-193.686</b>
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-56.135</b>	<b>-193.686</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	336.681	346.880
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.101.902	-1.113.700
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-821.356</b>	<b>-960.506</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-821.356</b>	<b>-960.506</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-821.356	-960.506
<b>I ALT.....</b>		<b>-821.356</b>	<b>-960.506</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ansvarligt lån.....		5.550.000	6.550.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>5.550.000</b>	<b>6.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.550.000</b>	<b>6.550.000</b>
Ejendomme til videresalg.....		29.798.365	29.773.049
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>29.798.365</b>	<b>29.773.049</b>
Andre tilgodehavender.....		31.250	81.875
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>31.250</b>	<b>81.875</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.857</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>29.831.472</b>	<b>29.854.924</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.381.472</b>	<b>36.404.924</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		1.750.000	1.750.000
Overført overskud.....		-3.217.828	-2.396.472
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-1.467.828</b>	<b>-646.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.757.422	27.856.045
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.838.005	3.309.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>30.595.427</b>	<b>31.165.541</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	388.798	0
Gæld til pengeinstitutter.....		5.799.885	5.864.955
Anden gæld.....		46.250	20.750
Periodeafgrænsningsposter.....		18.940	150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.253.873</b>	<b>5.885.855</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>36.849.300</b>	<b>37.051.396</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.381.472</b>	<b>36.404.924</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renter, tilknyttede virksomheder.....	0	19.380		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	336.681	327.500		
	<b>336.681</b>	<b>346.880</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.101.902	1.113.700		
	<b>1.101.902</b>	<b>1.113.700</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>3</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.750.000	-2.396.472	-646.472	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-821.356	-821.356	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>1.750.000</b>	<b>-3.217.828</b>	<b>-1.467.828</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	27.856.045	28.146.220	388.798	24.970.114
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.309.496	2.838.005	0	0
	<b>31.165.541</b>	<b>30.984.225</b>	<b>388.798</b>	<b>24.970.114</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 3.268. Det udskudte skatteaktiv vedrører primært uudnyttede skattemæssige underskud til fremførsel. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i årsregnskabet, da det er usikkert hvorvidt det kan udnyttes inden for en rimelig periode.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 27.757 er der givet pant i ejendom til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 29.798.				
Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt kr. 6.510, der giver pant i ovenstående ejendom. Ejerpanterbrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på i alt t.kr. 5.800.				
<b>Usikkerhed ved going concern</b>				<b>7</b>
Selskabets anpartshavere har til hensigt at finansiere et eventuelt likviditetsunderskud for regnskabsåret 2016.				

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****8**

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.