
Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartsselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Årsrapport for 2016/17

01.10.16 - 30.09.17

(11. regnskabsår)

R&M Invest ApS

Østerbrogade 17
8722 Hedensted

CVR-nr. 30065670

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2018.

Dirigent:


Rasmus Skytte Rehnquist

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for R&M Invest ApS for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 1. februar 2018.

Direktion


Rasmus Skytte Rehnquist



Michael Sindberg Pedersen

Til kapitalejerne i R&M Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for R&M Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da en del af egenkapitalen er tabt. Vi henviser til note 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der for 2018 forventes et overskud. Pengeinstituttet givet tilsagn om at stille de nødvendige kreditter til rådighed.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hedensted, den 1. februar 2018

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Tommy Rathmann
registreret revisor
MNE16440

Selskabsoplysninger

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

– **Selskabet**

R&M Invest ApS
Østerbrogade 17
8722 Hedensted

Telefon:
E-mail:

CVR-nr.: 30065670
Stiftet: 14. november 2006
Hjemstedskommune: Hedensted
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

– **Direktion**

Rasmus Skytte Rehnquist
Michael Sindberg Pedersen

– **Revisor**

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
Vejlevej 23A
8722 Hedensted

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. februar 2018 på selskabets
adresse.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt andre investeringer.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016/17 udviser et årsresultat på t.kr. -12, hvilket svarer til et fald på t.kr. 42 i forhold til sidste år.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der skabes overskud i de førstkommende år, således egenkapitalen kan blive reetableret. Der forventes overskud i 2018. Pengeinstituttet har givet tilsagn om at stille de nødvendige kreditter til rådighed.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

For regnskabsåret 2017/18 forventes der fortsat et positivt resultat.

Årsrapporten for R&M Invest ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, omkostninger ved udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og passiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuelskat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

**RATHMANN &
MORTENSEN**

KRESTON

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		214.283	240
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-86.621	-88
Ordinært resultat før finansielle poster		127.662	152
Andre finansielle omkostninger		-122.451	-122
Resultat før skat		5.211	31
Skat af årets resultat	1	-16.734	-1
Årets resultat		-11.523	30
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-292.800	-323
Opløsning af tidligere års opskrivning (afskrivning)		64.808	0
Årets resultat		-11.523	30
Til disposition		-239.515	-293
Overført resultat		-239.515	-293
Disponeret i alt		-239.515	-293

Balance 30. september

**RATHMANN &
MORTENSEN**

KREBTON

Note	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.

Aktiver

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger	3.112.138	3.169
---------------------	-----------	-------

Materielle anlægsaktiver i alt	3.112.138	3.169
---------------------------------------	------------------	--------------

Anlægsaktiver i alt	3.112.138	3.169
----------------------------	------------------	--------------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Udskudt skatteaktiv	44.242	45
---------------------	--------	----

Andre tilgodehavender	1.596	0
-----------------------	-------	---

Periodeafgrænsningsposter	0	7
---------------------------	---	---

Tilgodehavender i alt	45.838	52
------------------------------	---------------	-----------

Omsætningsaktiver i alt	45.838	52
--------------------------------	---------------	-----------

Aktiver i alt	3.157.976	3.221
----------------------	------------------	--------------

Balance 30. september

**RATHMANN &
MORTENSEN**

KREBTON

Note	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.

Passiver

Egenkapital

Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivning	203.530	253
Overført resultat	-239.515	-293
Egenkapital i alt	89.015	85

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter	1.868.603	1.954
Kortfristet del af langfristet gæld	-118.500	-84
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.750.103	1.870

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristet del af langfristet gæld	118.500	84
Kreditinstitutter i øvrigt	1.113.592	1.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.971	0
Anden gæld	82.796	99
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.318.858	1.266

Gældsforpligtelser i alt

Passiver i alt

	3.068.961	3.136
Passiver i alt	3.157.976	3.221
Usikkerheder om going concern	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

1	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	16.734	1
	Skat af årets resultat i alt	16.734	1

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.273.000

3 Usikkerheder om going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der skabes overskud i de førstkomende år, således egenkapitalen kan blive reetableret. Der forventes overskud i 2018. Pengeinstituttet har givet tilsagn om at stille de nødvendige kreditter til rådighed.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der udstedt 2 realkreditpantebreve på kr. 1.050.000 samt kr. 1.078.000 med pant i ejendommen Østerbrogade 17, 8722 Hedensted.

Til sikkerhed for eget og Café Cozy ApS' mellemværende med pengeinstitut er der deponeret et ejerpantebrev kr. 1.400.000 med pant i ejendommen Østerbrogade 17, 8722 Hedensted.